

Marktgemeinde Hilders, Landkreis Fulda, OT Batten

Bebauungsplan Nr. 3
"Krautacker" im OT Batten

Ausweisung Bestand (M1:1.000)



Marktgemeinde Hilders, Landkreis Fulda, OT Batten

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3
"Krautacker" im OT Batten

Ausweisung Planung (M1:1.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
H_{max} = 12 m Höhe baulicher Anlagen (§ 5 (2) BauGB und § 18 BauNVO) unterschiedlicher zulässiger Schalleistungspägel
 Private Grünflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 Private Grünflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6, § 29 Abs.1 und § 40 Abs.1 Nr.9 BauGB)
 Flächen für Aufschüttungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
② Nummern der unterschiedlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen, Leitungsrecht zugunsten der Marktgemeinde Hilders zur Anlage eines Abwasserkanals
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
 Bautabuzone (20m vom Fahrbahnrand gemessen)
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

NACHRICHTLICH

-  Straßennebenflächen - Herstellung von Gräben/Alleebeplantungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Änderungsreich
-  Kataster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Krautacker“, OT Batten

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)**
(1) Die maximale Höhe der Gebäude darf 12,00 m nicht überschreiten (vgl. Nutzungsschablone).
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der Anschnitt der taleitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Nr. 3 Bau NVO)**
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Aufschüttung**
(1) Die Bodenauffüllung innerhalb der dargestellten Fläche sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von maximal 5,00m zulässig.
(2) Im Bereich des geplanten Erdwalls zur Eingrünung gelten die maximal 5,00m Aufschüttung zuzüglich der 3,00m Wallhöhe.
- Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs.4 BauNVO)**
(1) Das Gewerbegebiet wird nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die Festsetzungen in Ziffer 5.1 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ sind zu beachten.
(2) Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
(3) Die Gewerbegebietsflächen befinden sich z.T. in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Hilders“ (WSG-ID 631-045), entsprechende Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Verbote sind im Zuge der Bauantragsplanung zu beachten bzw. bedürfen einer Ausnahme/Befreiung gemäß v.g. WAsD-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)**
(1) Der innerhalb des Plans zeichnerisch gekennzeichnete Streifen mit Bindung für Bepflanzungen ist gemäß Ziffer 7.1.2 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ herzustellen.
Hierzu ist ein 10,00m breiter und 3,00m hoher Erdwall durch die Marktgemeinde Hilders herzustellen und gemäß Ziffer 7.1.1 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ zu begrünen.
(2) Die im Plan dargestellten Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entlang der Erschließungsstraße „Krautacker“ sind gemäß Ziffer 7.1.3 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.
(3) Die im Dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sind gemäß Ziffer 7.2 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ herzustellen.

Hinweise

Altlasten/Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klima-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
(<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>)

Vor Beginn der flächenhaften Geländeauffüllung ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zu einer abschließenden Verwertung gesichert zwischenzulagern. Vorhandener Bewuchs von mehr als 30 cm Höhe ist vorher von der Fläche zu entfernen. Bei dem Abtragen und Zwischenlagern des Oberbodens ist dessen Schutz unter Beachtung der DIN 19731 und DIN 18915 sicherzustellen.

Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich z.T. innerhalb des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Hilders“ (WSG-ID 631-045) in der Zone III. Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hilders, Kreis Fulda“ vom 06. Sezember 1973 (StAnz. 05/1974 S. 239) sind zu beachten. Die Verordnung kann beim Wasserversorger der Marktgemeinde Hilders, bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Standort Bad Hersfeld, Dez. 31.2) eingesehen werden.

Entsprechende Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Verbote sind im Zuge der Bauantragsplanung zu beachten bzw. bedürfen einer Ausnahme/Befreiung gemäß v.g. WAsD-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.

Werbeanlagen

Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.

Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig

Nachrichtlich

- Die im Plan dargestellte Straßennebenfläche (Flur-Stk. 2/8) ist als Fläche für Graben- bzw. Alleebeplantung durch die zuständige Straßenbauverwaltung vorgesehen.
- Alle weiteren Festsetzungen bleiben entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Krautacker“ bestehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i. S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Krautacker", OT Batten wurde von der Gemeindevertretung am 22.02.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2021 ortsüblich in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 25.03.2021 in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.2021 bis einschl. 14.05.2021.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 29.03.2021. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 14.05.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 01.07.2021. Die Bekanntmachung erfolgte in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders am 05.08.2021. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Krautacker", OT Batten der Marktgemeinde Hilders in Kraft.

Hilders, den 05.08.2021



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Krautacker, OT Batten" der Marktgemeinde Hilders mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hilders, den 05.08.2021



SATZUNG





Marktgemeinde Hilders
Landkreis Fulda
OT Batten

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3
"Krautacker" im OT Batten