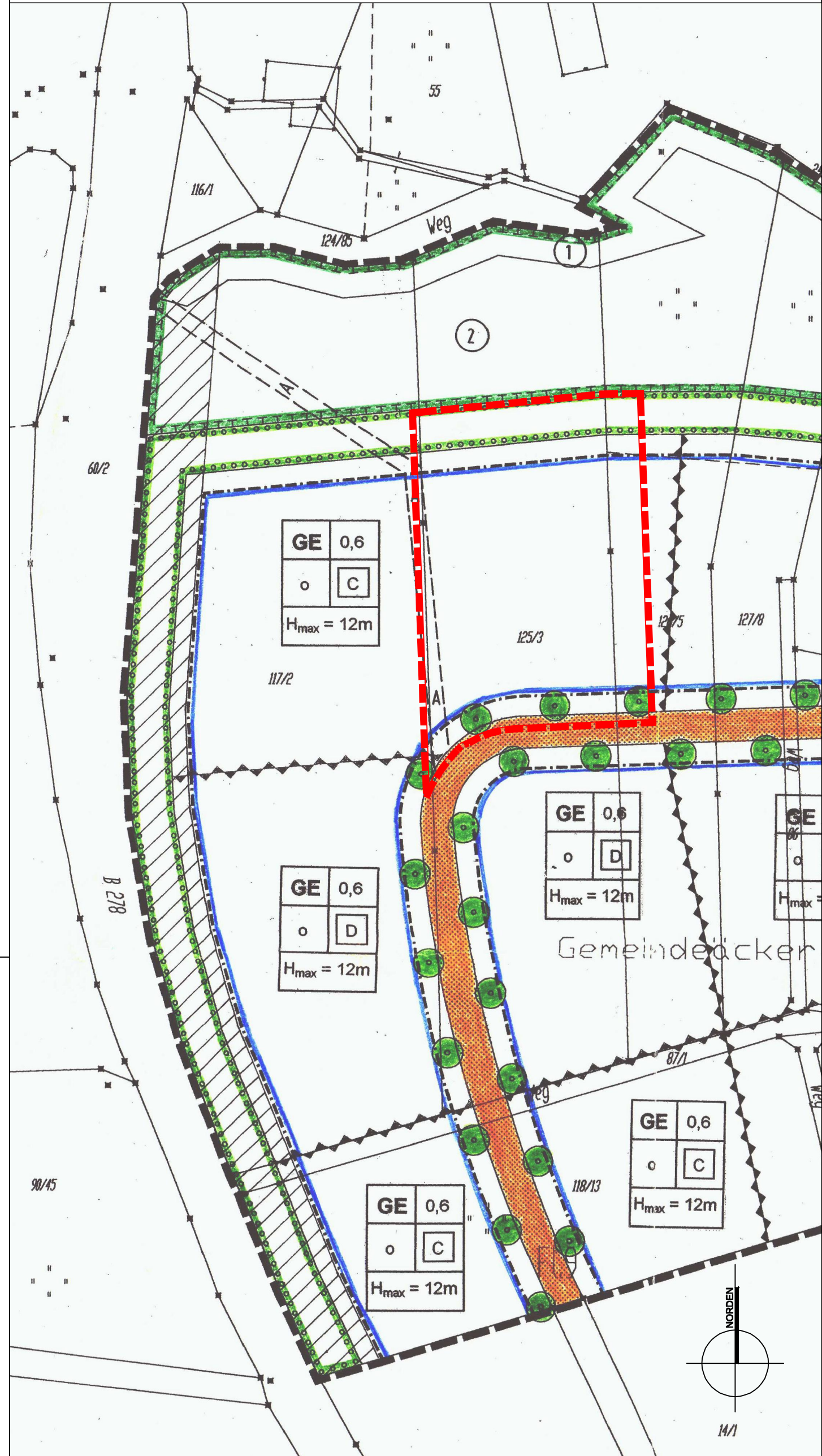


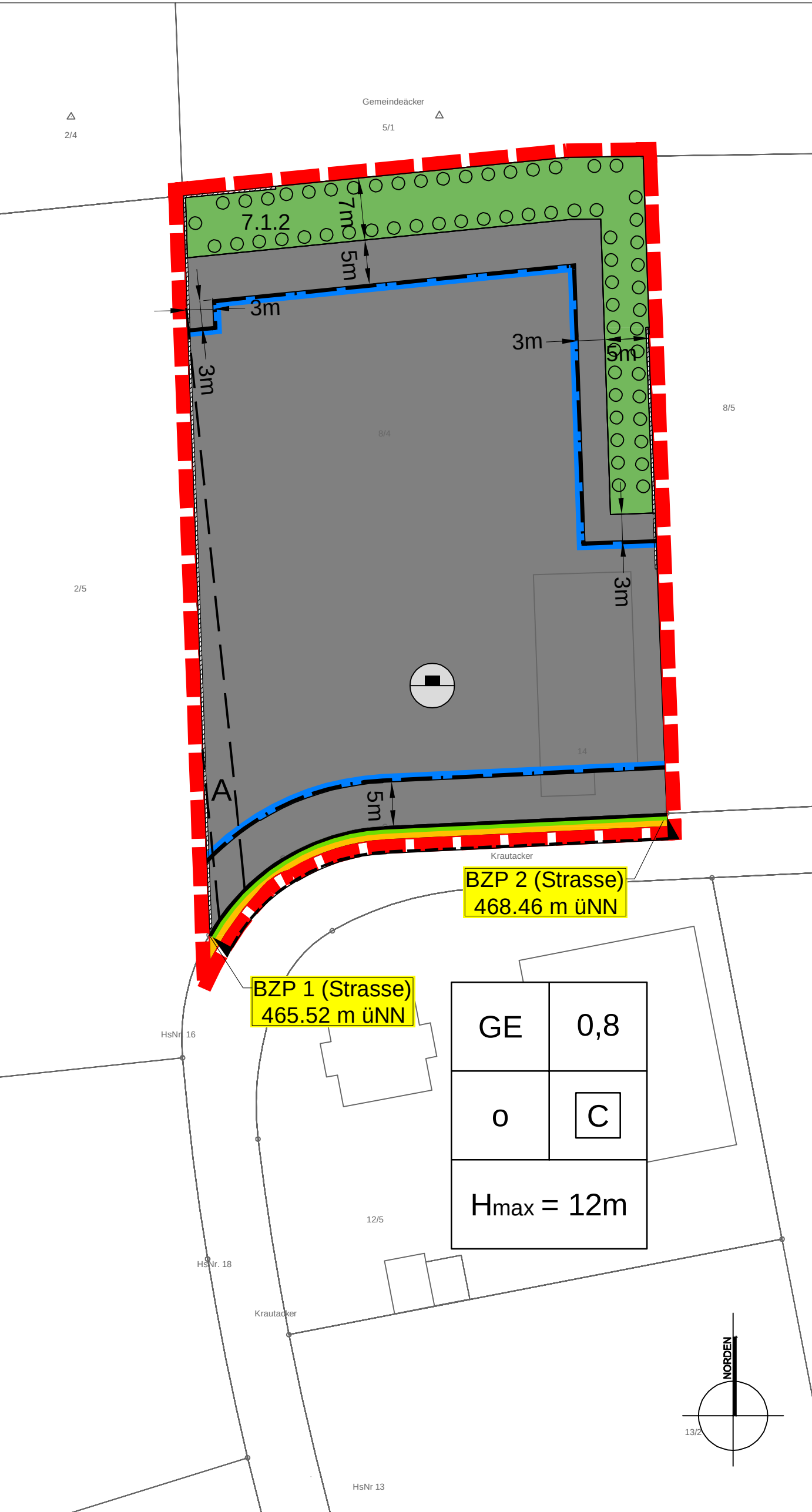
Bebauungsplan Nr. 3
"Krautacker" im OT Batten

Ausweisung Bestand (M1:1.000)



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

Ausweisung Planung (M1:500)



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)
0,8 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 Schalleistungspiegel
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
- 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
Bezugspunkte / Bezugshöhen

- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- 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)
Stützmauer
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Kataster

NACHRICHTLICH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 22 BauNVO)
(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird den das Änderungsbereich mit 0,8 festgesetzt.
(2) Die maximale Höhe der Gebäude bezogen auf die Höhe des nächstliegenden Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet darf 12,00 m nicht überschreiten.
(3) Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Nr. 3 Bau NVO)
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
(2) Nebenanlagen, wie Containerstellplätze, Stellplätze PKW/LKW und Lagerflächen sind auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(3) Die im Planteil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Marktgemeinde Hilders zur Anlage eines Abwasserkanals darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Die Fläche kann für Nebenanlagen (Fahweg, Lagerfläche, Stellplätze) befestigt werden.
 - Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Der Zufahrtsbereich zur Gewerbefläche von der öffentlichen Straße ist im Planteil gekennzeichnet.
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)
(1) Bodenauffüllung sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
(2) Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abfangen von Geländeversprungen erforderlichen Stützmauern gemäß der Plandarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 (Freiflächenplan) auch über das sonstige Maß der HBO (Hessischen Bauordnung) hinaus zulässig.
(3) Die maximal zulässigen Höhen der Stützmauern sind durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 (Freiflächenplan) festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhen sind im Plan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Der Bezugspunkt 1 (BZP 1) für die westliche Grundstücksgrenze ist 465,52 üNN. Der Bezugspunkt 2 (BZP 2) für die östliche Grundstücksgrenze ist 468,46 üNN.
(4) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist das Gelände innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen an das Grundstück gemäß der Plandarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 (Freiflächenplan) anzulegen und zum Urgelände hin anzuböschern.
 - Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs.4 BauNVO)
(1) Das Gewerbegebiet wird nach maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die Festsetzungen in Ziffer 5.1 des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ sind zu beachten.
(2) 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.
 - Grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
(1) Mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind Flächen mit Pflanzbindungen anzurechnen.
(2) Innerhalb des im Plan zeichnerisch gekennzeichneten Streifens mit Bindung für Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5,00 bis 7,00 m eine heimische Strauchhecke anzulegen.
Hierfür sind heimische, standortgerechte Sträucher im Pflanzabstand von 1,50 x 1,00 versetzt in Reihen zu pflanzen. Gemäß Darstellung im Plan, ist alle 8 m ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Für die Pflanzungen sind nachfolgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
Bäume, Qualität: H 3xv, mB, StU 18-20 cm / Obstbäume, Qualität: H. 3xv, StU 14-16 cm
- Tilia cordata (Winterlinde) - Malus spec. (Apfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher, Qualität: 2xv, Str. 60-100 cm
- Cornus mas (Kornelkirsche) - Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe) - Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Gew. Schneeball)
(3) Auf dem Grundstück sind zusätzlich für jeweils 500 m² versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
(4) Die verbleibenden privaten Grünflächen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 (Freiflächenplan) gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Hinweise**
- Altlasten/Bodenschutz**
1. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten. (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>)
- Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten (<https://umwelt.hessen.de/umwelt/bodenschutz>).
- 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. Dezember 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. WAsG-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.
- Abfallordnung**
- Die Ersatzbaustoffverordnung als Teil der Mantelverordnung tritt am 01.08.2023 in Kraft und löst damit die in Hessen bis dahin zur Beurteilung der Schädlichkeit einer Verwertung von mineralischen Abfällen maßgebenden LAGA M 20 ab.
- Mit Inkrafttreten der Mantelverordnung ist auch die Neufassung der Gewerbeabfall- und Deponieverordnung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung verbunden.
- Es wird empfohlen, dass für die geplante Auffüllung benötigte Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu analysieren und entsprechend seiner Materialklasse zuzuordnen.
- Weitere Informationen zur Ersatzbaustoffverordnung sind über folgenden Link: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung-abruffbar>.
- Nachrichtlich**
- Alle Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ gelten uneingeschränkt weiter. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Krautacker“ im Bereich der 3. Änderung überplant.
 - Die planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1 - Art der baulichen Nutzung, Punkt 2 - Bauweise, Punkt 3 - Gebäudehöhen, Punkt 5 - Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet und Punkt 7.2 - Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sowie auch alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“ weiter.
Ergänzend zu Punkt 1 – Art der baulichen Nutzungen in Verbindung mit Punkt 5 -Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans nur 3 „Krautacker“ wird hingewiesen, dass „Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur im Geltungsbereich nicht zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten“
 - Weiterhin wird hingewiesen, dass die gewerblichen Nutzungen des Vorhabenträgers (Gerüstbau und Verleih, Garten- und Landschaftsbau, Annahme und Verwertung von Gehölzschnitt) im Plangebiet der 3. Änderung den Festsetzungen in Punkt 1 entsprechen.

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Krautacker“, OT Batten wurde von der Gemeindevertretung am 24.04.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2023 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 09.06.2023 in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschl. 19.07.2023.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 14.06.2023. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.07.2023.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 18.10.2023. Die Bekanntmachung erfolgte in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders am 11.01.2024. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Krautacker“, OT Batten der Marktgemeinde Hilders in Kraft.
Hilders, den 11.01.2024

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplans 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 11.01.2024

SATZUNG



Marktgemeinde Hilders
Landkreis Fulda
OT Batten

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

Stand: 09.10.2023

PLANWERK