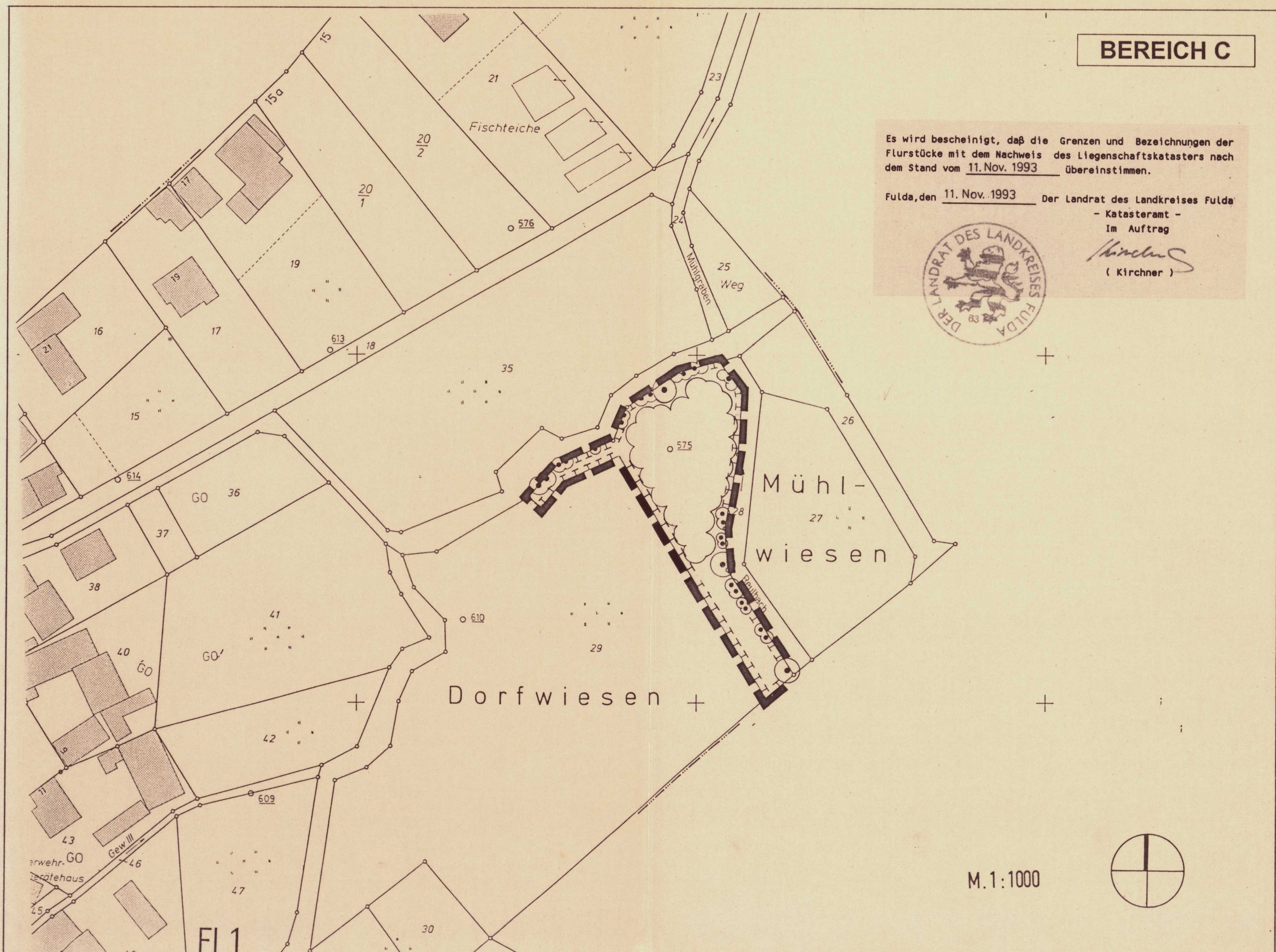
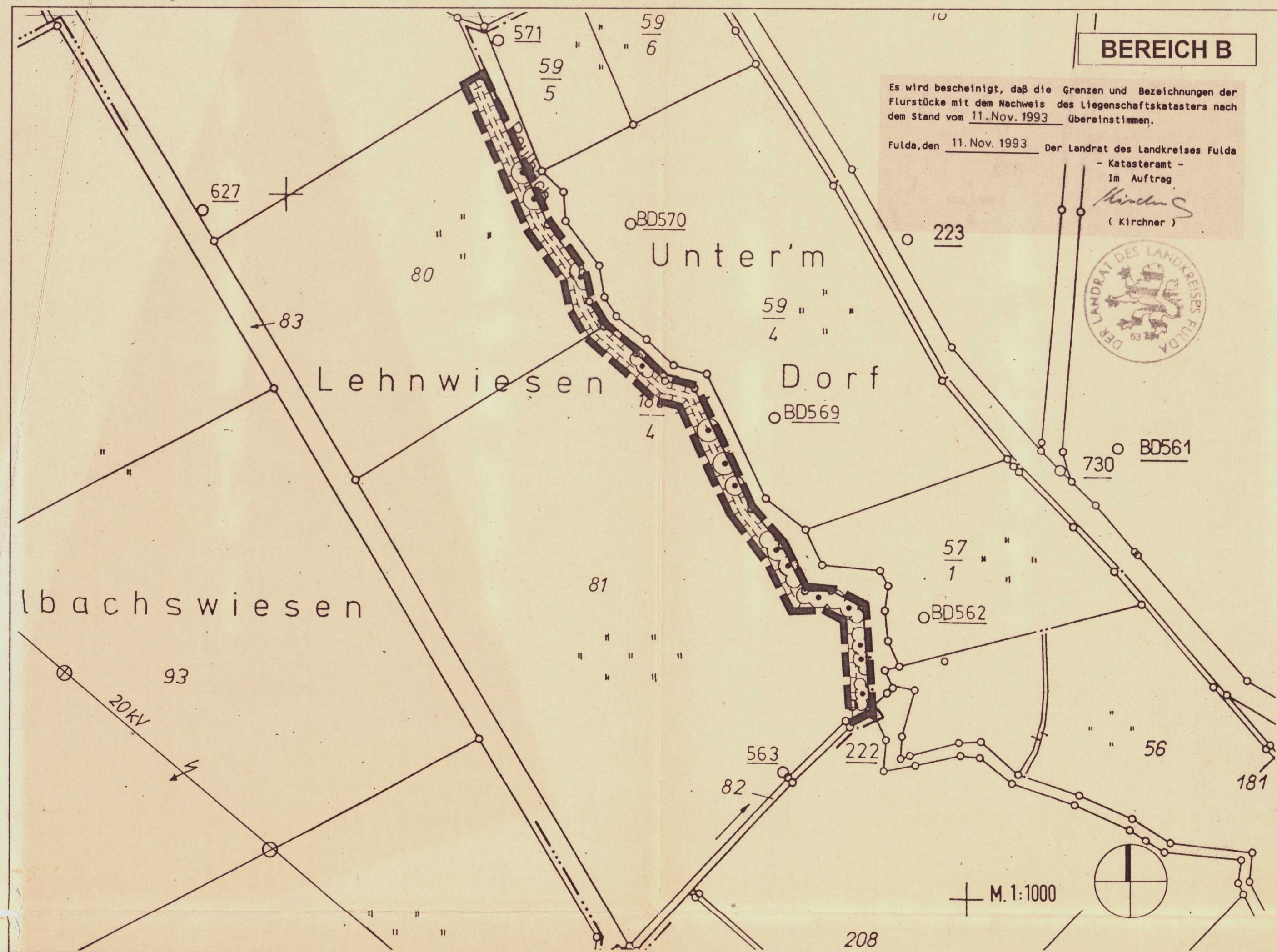
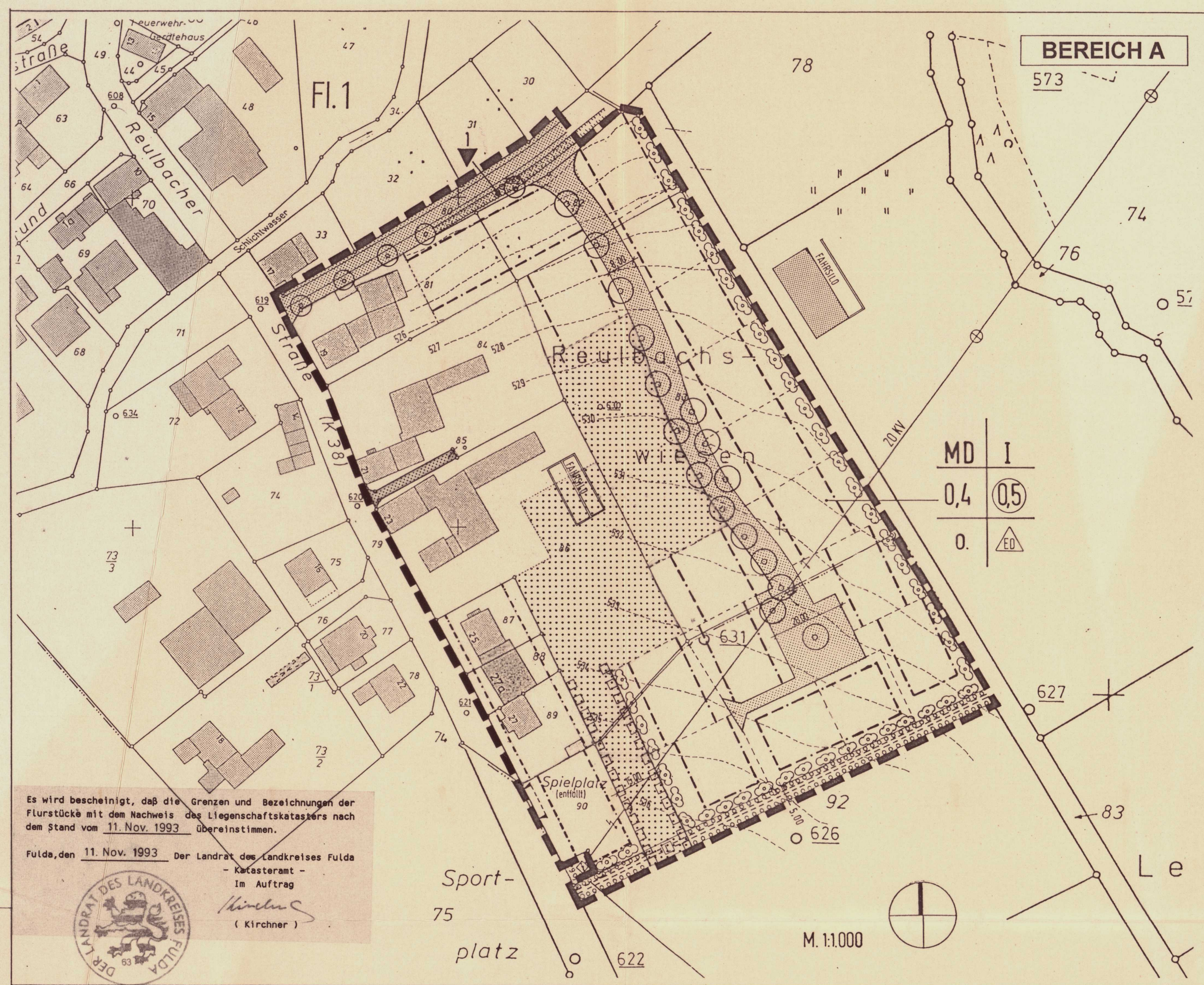




GEMEINDE HILDERS, ORTSTEIL BRAND

Bebauungsplan Nr. 1, "Wohngebiet Reulbachswiesen"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- des Wohnbau-Erleichterungsgesetzes (WohnbauErG)
- des § 5 Hess. Gemeindeordnung
- der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Fl. 1	Flurnummer
	Flurgrenze vorhanden
83	Flurstücksnummer z.B. 83

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die im Plan noch dargestellte 20 KV - Leitung ist bis zu ihrem Ersatz durch ein Erdkabel bei der Planung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Mit der Überlandwerk Rhön GmbH sind die einzuhaltenden Abstände rechtzeitig abzustimmen.

EMPFEHLUNGEN

Für alle Grundstücke wird die Sammlung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Gebäude abfließt, in Zisternen für Toiletten und Gartenbewässerung empfohlen. Die erforderliche Speichergröße der Zisternen sollte mind. 2 cbm betragen. Sofern die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sollen Möglichkeiten für die Versickerung des nicht zu Brauchzwecken genutzten Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Zur Minderung der Bodenversiegelung soll für die Hofflächen, Stellplätze und Garageneinfahrten eine breitflächige Pflasterung vorgesehen werden.

TEIL A - Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 5, 16 und 17 BauNVO)
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im Dorfgebiet nicht zulässig. Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 nicht zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse: 1 (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
Wenn im Rahmen der HBO Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-2 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Anschluß privater Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche (Einfahrtsbereich) (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Geh- und Leitungsrechte** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - Viehtriebsweg
 - Leitungsrecht zugunsten der Überlandwerk Rhön GmbH

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Struchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen anzulegen.

Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula alnus)

Als hochstämmige Einzelbäume:
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

sowie verschiedene Blütengehölze
z.B. Bauernjasmin
Weigeln
Flieder

Hochstämmige Obstbäume:
vorherrschend
dazu
Apfel,
Birnen,
Pflaumen,
Zwetschen

- Anpflanzen von Bäumen
Zu verwenden:
Winterlinde (Tilia cordata)
"Greenspire", 3xv., o.B., 16-18)
oder Spitzahorn (Acer platanoides)
"Cleveland", 3xv., o.B., 16-18)
bzw. Sorbus aucuparia, 3xv., o.B., 14-16)
- Anlage einer mindestens 2-reihigen Heckpflanzung vorwiegend mit standortgerechten Arten der Liste unter 7.1; Pflanzabstand der Sträucher in den Reihen: 1,50 m, Abstand der Reihen zueinander: 1,00 m.
- Vorhandene Gehölze erhalten

8.5 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu pflegen.

- Insgesamt sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.
- Erhaltung des wegebegleitenden Grabens Pflege: 1 Mal/Jahr

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- Anlage einer mindestens 3 - reihigen freiwachsenden Hecke mit Arten der Liste unter 8.1

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die ungenutzten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Aue- und Ufergehölzen zu bepflanzen:
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hasel (Corylus avellana)
Schneeball (Viburnum opulus)

Innerhalb der 5,00 m breiten Streifen, ist ein ca. 3,00 m breiter Gehölzstreifen entlang des Gewässers anzulegen. Die Restfläche soll der Entwicklung von Feuchtwiesenbereichen mit Stauden überlassen werden. Zu diesem Zweck ist diese Fläche alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

Für den 10,00 m breiten Bereich gilt, daß ein zwischen 4,00 m und 8,00 m breiter Gehölzstreifen am Gewässer anzulegen ist. Der Gehölzstreifen soll in der Breite stark variieren, damit ein möglichst langer Grenzbereich (Gehölzrand zur Wiese hin) entsteht. Die Restfläche ist der Entwicklung von Krautbäumen zu überlassen und zu diesem Zweck nur alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

10. Flächen für die Landwirtschaft

Wiese /Weide

TEIL B - Festsetzungen gem. § 118 HBO

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig. Die zulässige Dachneigung wird mit 30°-45° festgelegt.
- Dachgestaltung**
 - Als Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.
 - Die Länge einer Dachgaube darf höchstens 2/3 des Daches betragen. Die Höhe über der Dachhaut darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, maximal jedoch 1,50 m. Der seitliche Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.
 - Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
- Maximal zulässige Drempehhöhe**
Zulässig ist eine maximale Drempehhöhe von 0,75 m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren (innenseitige Außenwand).
- Garagen sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Einriedung
Für die Einriedung der Grundstücke sind - lebende Hecken oder - Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden. Zu öffentlichen Flächen sind Einriedungen nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 23.01.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reulbachswiesen" im Ortsteil Brand beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Hilders, den 28.03.93.....



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister

- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 25.04.93 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 25.04.93 bis zum 21.05.93 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Hilders, den 25.04.93.....



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister

- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Reulbachswiesen" hat über die Dauer eines Monats vom 28.03.93 bis zum 21.05.93 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.04.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilders, den 21.05.93.....



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister

- Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reulbachswiesen" hat stattgefunden. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 30.05.94 bis einschließlich 21.06.94 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.05.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilders, den 21.06.94.....



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 25.02.95 den Bebauungsplan Nr. 1 "Reulbachswiesen" als Satzung beschlossen.

Hilders, den 25.02.95.....



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister

- Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 10. Mai 1995

AZ: 34 - HILDERS - 11

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

Kirchner

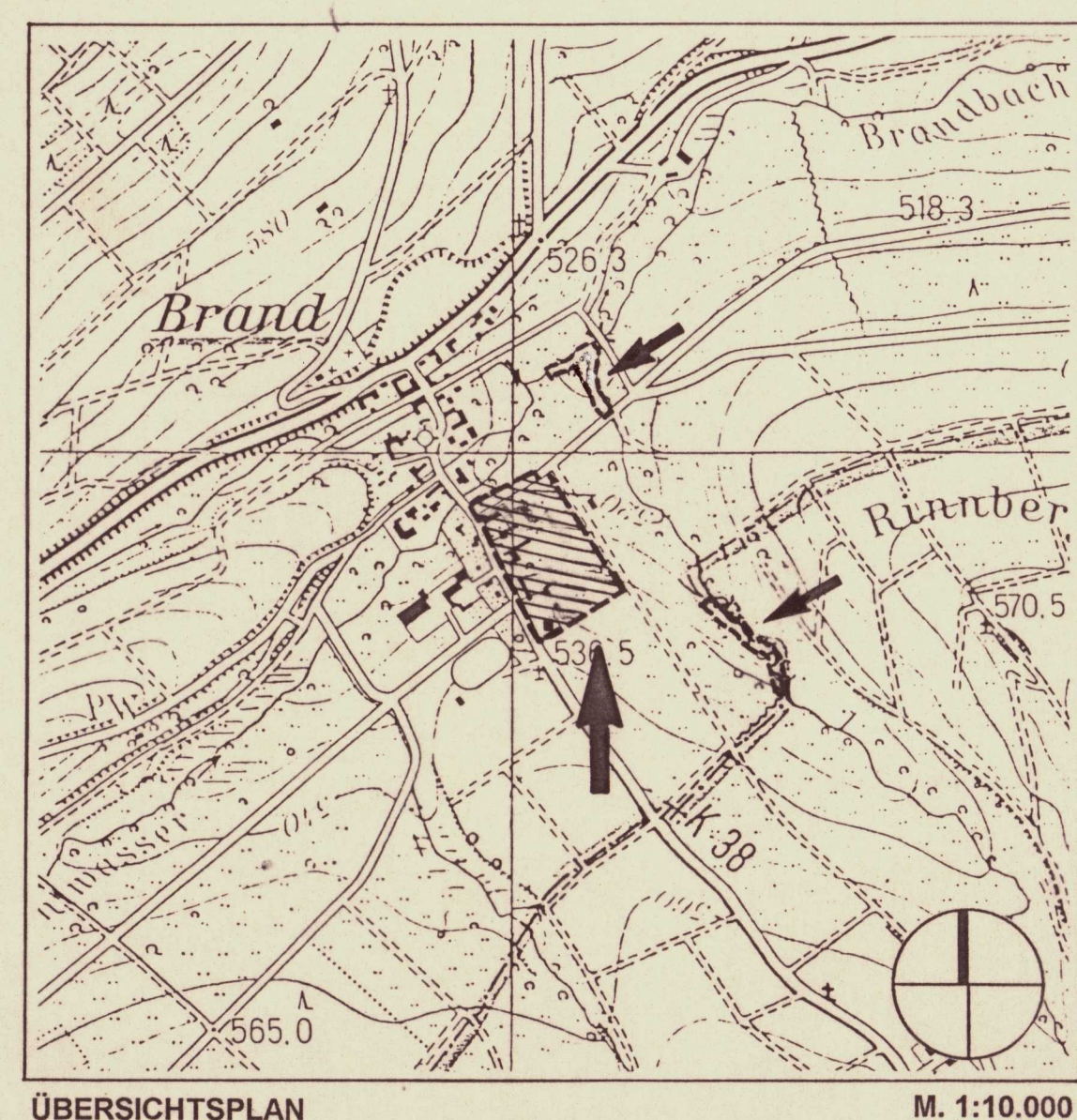
Regierungspräsidium Kassel

- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reulbachswiesen" wurde gem. § 12 BauGB am 11. Sep. 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 1 "Reulbachswiesen". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 1 "Reulbachswiesen" rechtsverbindlich.

Hilders, den 11. Sep. 1995



Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders
Der Bürgermeister



GEMEINDE HILDERS LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL BRAND BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NR. 1 "REULBACHSWIESEN"