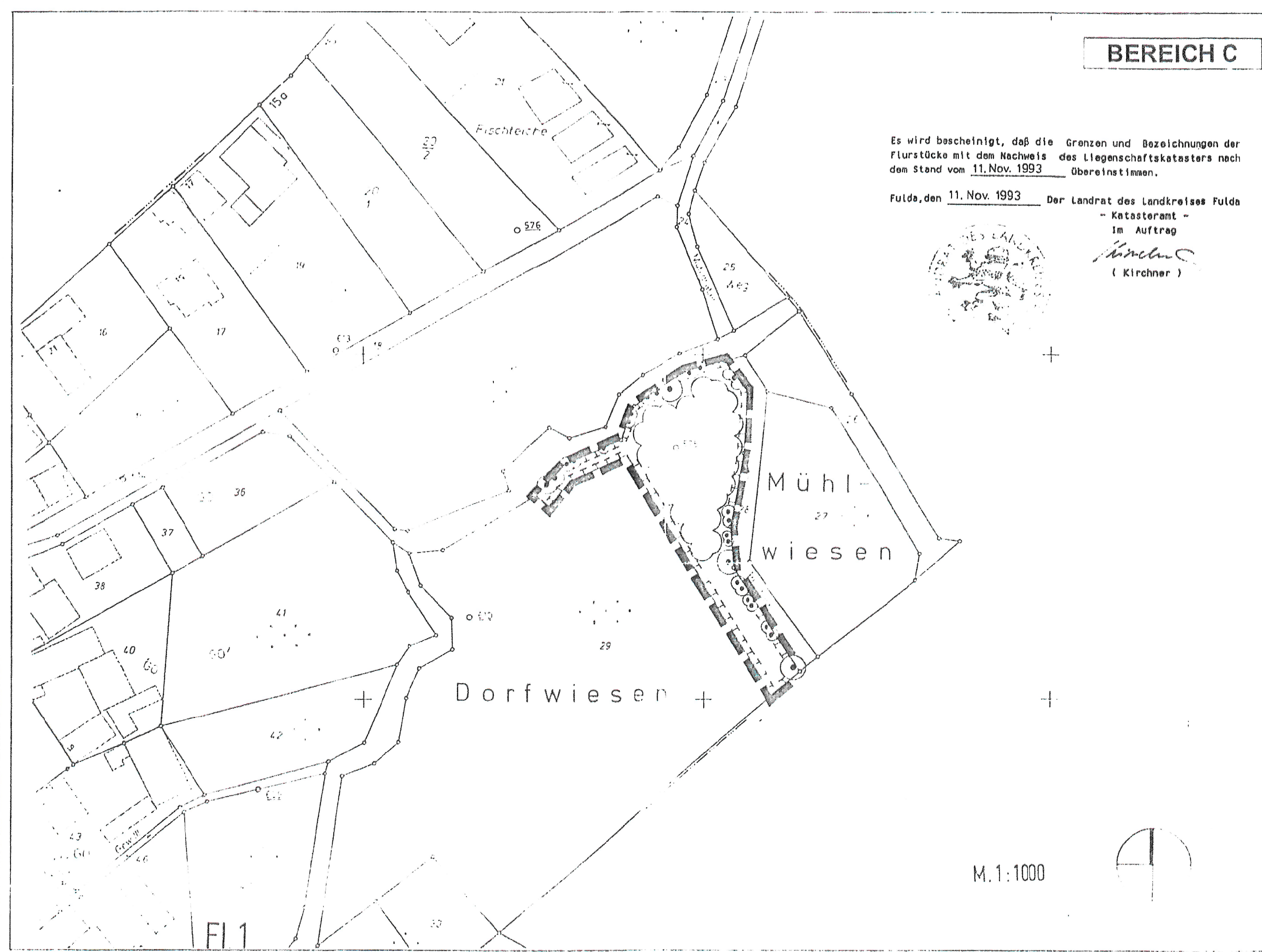
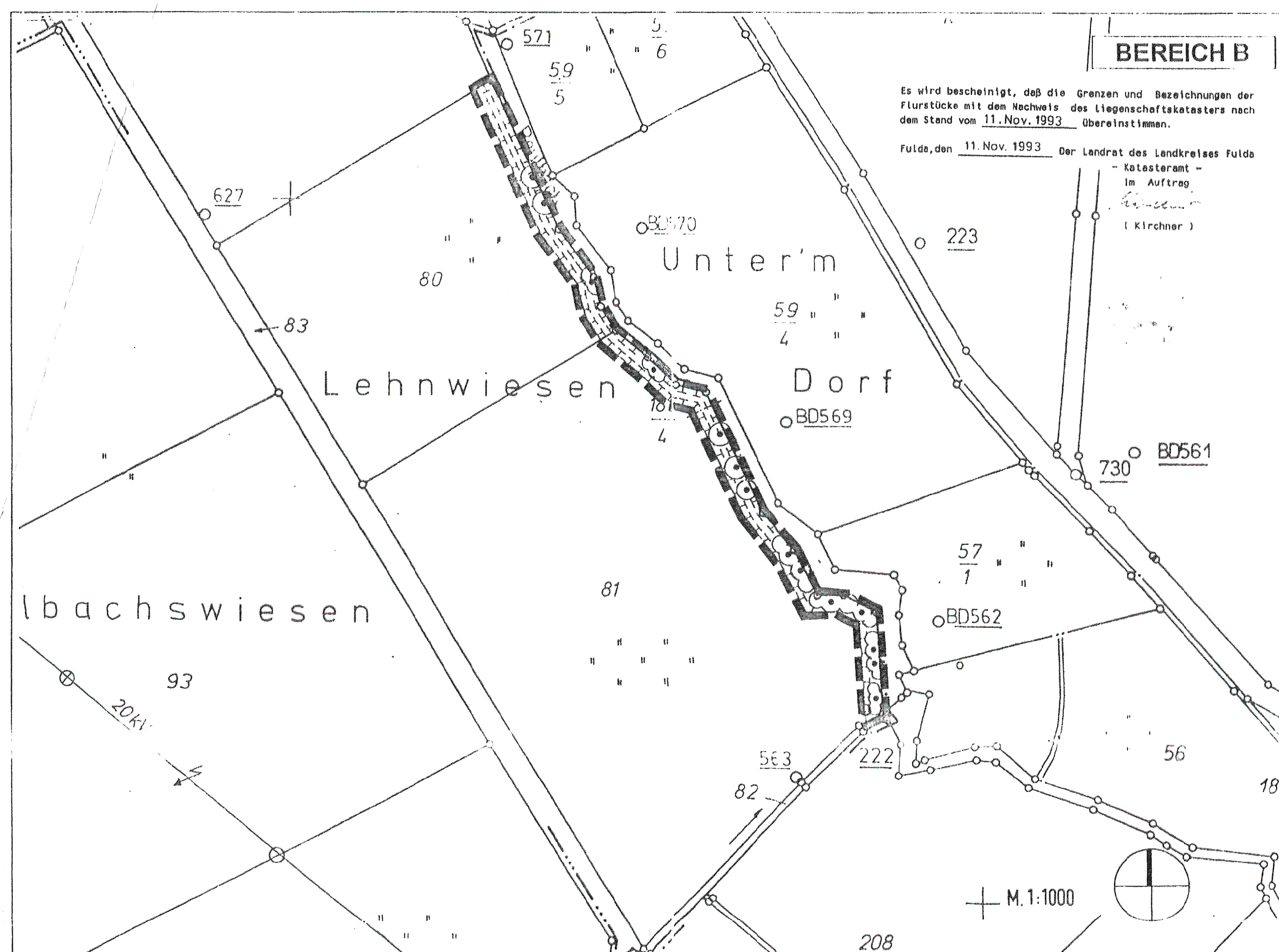
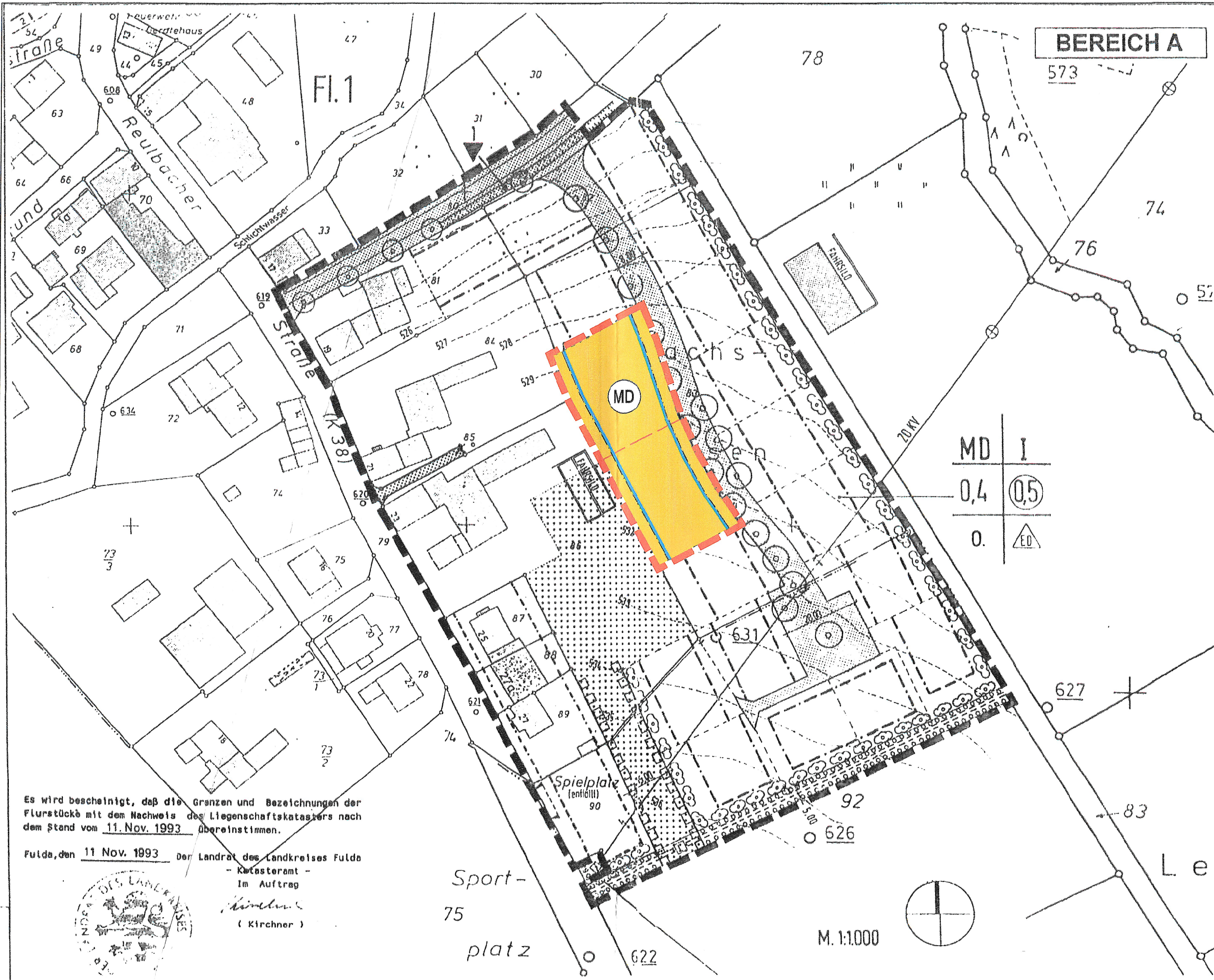
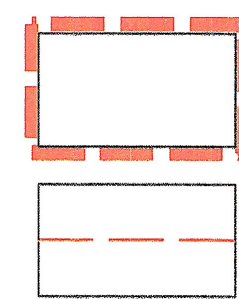




RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178) werden.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Fl. 1 Flurnummer
- Flurgrenze vorhanden
- 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 Bodenvorsiegelung soll für die Hofflächen, Stellplätze und Garageneinfahrten eine bruchfuge 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 Vergnügungstätten 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.

- Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnneinheit 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 (Einfahrtbereich) (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

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

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

8.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartfrießel (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 zur 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

- 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 Freiflächengestaltungsskizzenplan vorzulegen.

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die umgrenzten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Aus- und Ufergehölzen zu bepflanzen:
Schwarzweide (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 Grenzlinienbereich (Gehölzrand zur Wiese) entsteht. Die Restfläche ist der Entwicklung von Krautsummen zu überlassen und zu diesem Zweck nur alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 18a BauGB)
Wiese / Weide

Teil B - Festsetzungen gem. § 87 HBO

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig. Die zulässige Dachneigung wird mit 30°-45° festgelegt.
 - Ausnahmen bezüglich der Dachform gelten ausschließlich für untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Garagen, Laubgänge, überdachte Außenbereiche).
 - 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 übersteigen, maximal jedoch 1,50 m. Der seitliche Auslauf vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.
 - Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachterrassen bzw. Loggien.
 - Maximal zulässige Dampfelhöhe
Zulässig ist eine maximale Dampfelhöhe von 0,75 m. Die Dampfelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren (innenseitige Außenwand).
 - Garagen sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Besondere Vorschriften über die gliedernde Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO)
 - Einfriedigung
Für die Einfriedigung 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 Einfriedigungen nicht zulässig.

Teil C - Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Die Risiken der gegebenenfalls nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrs liegen in der Verantwortung der Gemeinde Hilders. Deshalb gehen sämtliche kostenpflichtige Folgemaßnahmen an bestehenden und geplanten Straßen und Kreuzungen zu Lasten der Gemeinde Hilders.

VERFAHRENSVERMERKE

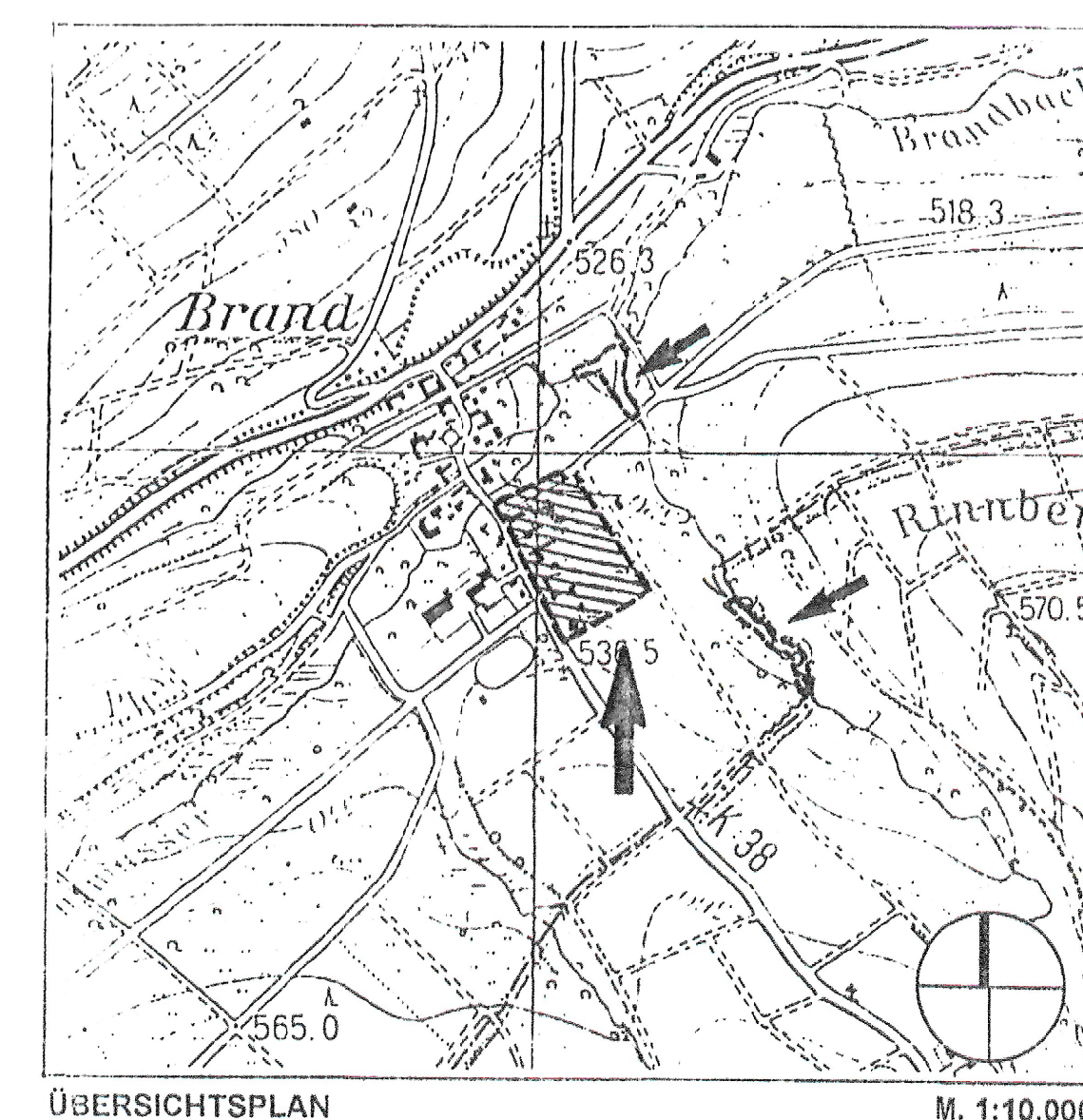
KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.11.1993 überein.

Hilders, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hilders (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reulbachswiesen" in Hilders gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 03.11.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 02.02.2017 förmlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 02.02.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilders bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2017 bis einschl. 10.03.2017.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 03.02.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 10.03.2017.
- Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 20.05.2017.
Die Bekanntmachungen erfolgten im "Hilders Blättchen" Nr. KW 2017.
- Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Hilders, den 30.11.2017 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hilders (Siegel) Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk**
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Reulbachswiesen" in Hilders ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 30.11.2017.
Hilders, den 30.11.2017 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hilders (Siegel) Bürgermeister



GEMEINDE HILDERS LANDKREIS FULDA

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

Stand vom 31.07.2017

PLANWERK