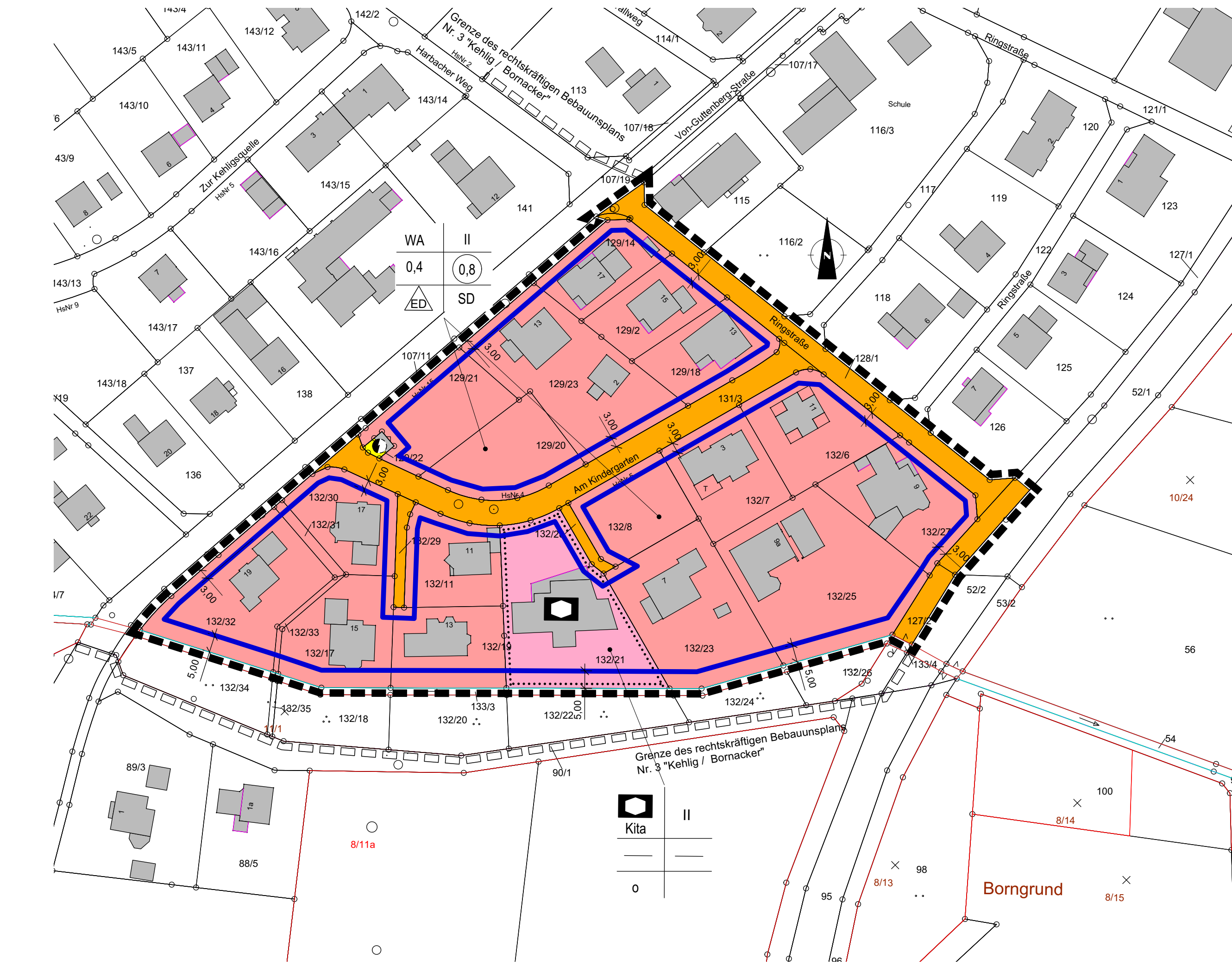




Planzeichenerklärung

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kita Flächen für Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zweckbestimmung:
Kindertagesstätte - Kita -

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone:	
Baufeldbezeichnung Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Rechtsgrundlagen

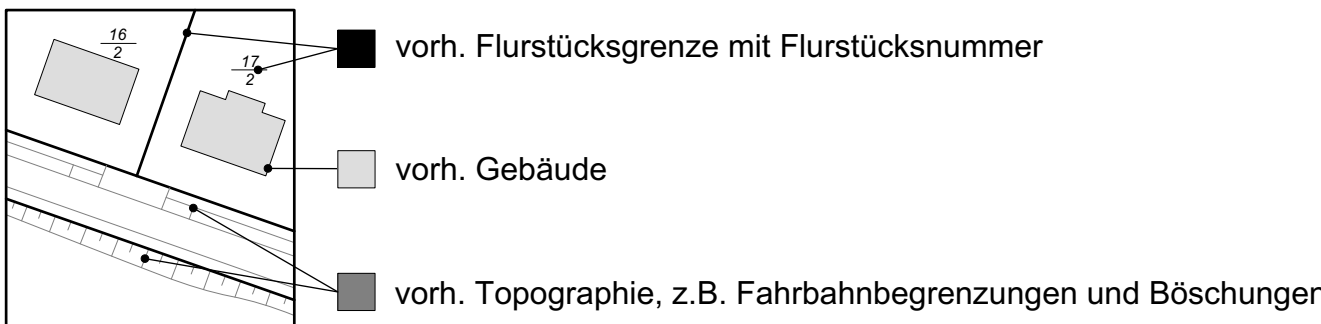
Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (**BauGB**)
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
3. Planzeichenvordnung (**PlanzV**)
4. Hessische Bauordnung (**HBO**)
5. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
7. Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



1. **Kartengrundlage**
In der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
2. **Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
3. **Barrierefreiheit**
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
4. **Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach **§ 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (**§ 21 Abs. HDSchG**).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 17 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone angegeben.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone angegeben.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Gebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) des Gebäudes als Höchstmaß SD	Traufhöhe (TH) des Gebäudes als Höchstmaß SD
WA	II	11,00 m	7,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

Das Kellergeschoss ist als zusätzliches 3. Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden und der natürliche Geländeverlauf dies erfordert.

2.3.2 Für die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Festsetzungen getroffen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Garagen und Carports sind mit Pult oder begrünten Flachdächern zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

4.2. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügeligem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

5.1. Dächer

Im WA sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig.

5.2. Dachgestaltung

1. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Ziegel in Rot-, Braun- oder Grau- sowie Anthrazitönen oder Betondachsteine zu verwenden. Eindeckungen aus Blech und Aluminium sind bei Pultdächern unter Verwendung schalldämmender Materialien (Einhaltung Geräuschpegel der TA Lärm) zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer sind allgemein zulässig.

2. Nachfolgende Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig. Zulässig sind:

- Schieppgauben und Trapezgauben
- Zwerchiegel
- Spitzgauben

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

In den Hausgärten ist die Verwendung von Nadelgehölzen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 16 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

6.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende Sträucher, Laubhecken-gehölze oder als in Laubheckengehölzen geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlatenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m betragen.

Mit in Krafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 "Kehlig / Bornacker" treten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes außer Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01.07.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschl. 20.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“ wurde am 12.08.2021 bekannt gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.07.2021.

4. Satzungsbeschluss

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“ wurde gemäß § 10 BauGB am 26.10.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hilders, den 15.11.2021



Ronny Günk

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“ wurde am 25.11.21 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“ tritt mit der Bekanntmachung am 25.11.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr.3 „Kehlig / Bornacker“ zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

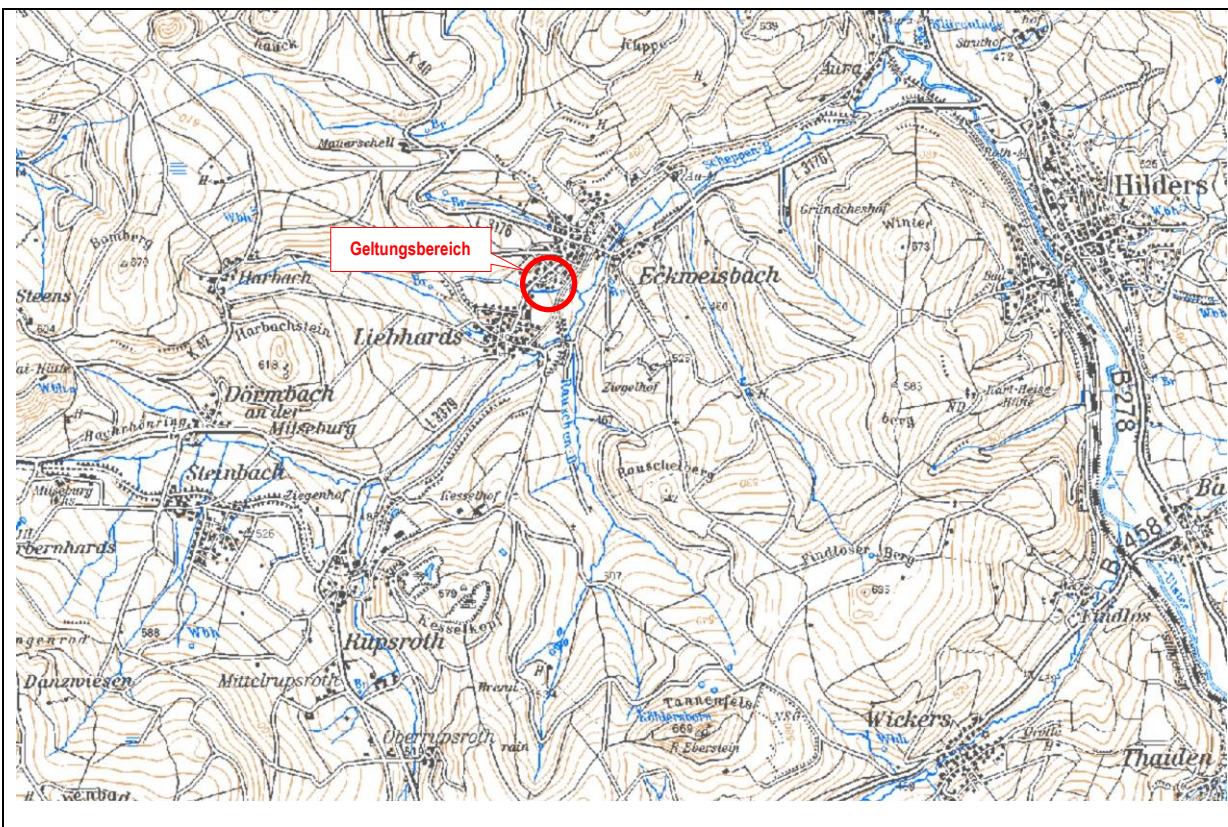
Hilders, den 25.11.2021



Ronny Günk

(Bürgermeister)

Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig / Bornacker“



MARKTGEMEINDE HILDERS

Kirchstraße 2 - 6
36115 Hilders

Tel.: 0 66 81 - 96 08 - 0
Fax.: 0 66 81 - 96 08 - 26
Mail: gemeinde@hilders.de



Maßstab: 1 : 1000	Planungsstand: Satzung	Datum: Im Oktober 2021	Bearbeitet: Becker
Dip. Ing. Renate Becker Architektin – Stadtplanerin Höhenweg 34 36100 Petersberg T. 0661 - 20 60 22 90 F. 0661 - 20 60 22 91 M. arch.becker@gmx.de		Dipl.-Ing. Ulrich Gropp Landschaftsarchitekt AGH Landwehr 11 36100 Petersberg T. 0661 – 69092 F. 0661 – 69093 M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de	