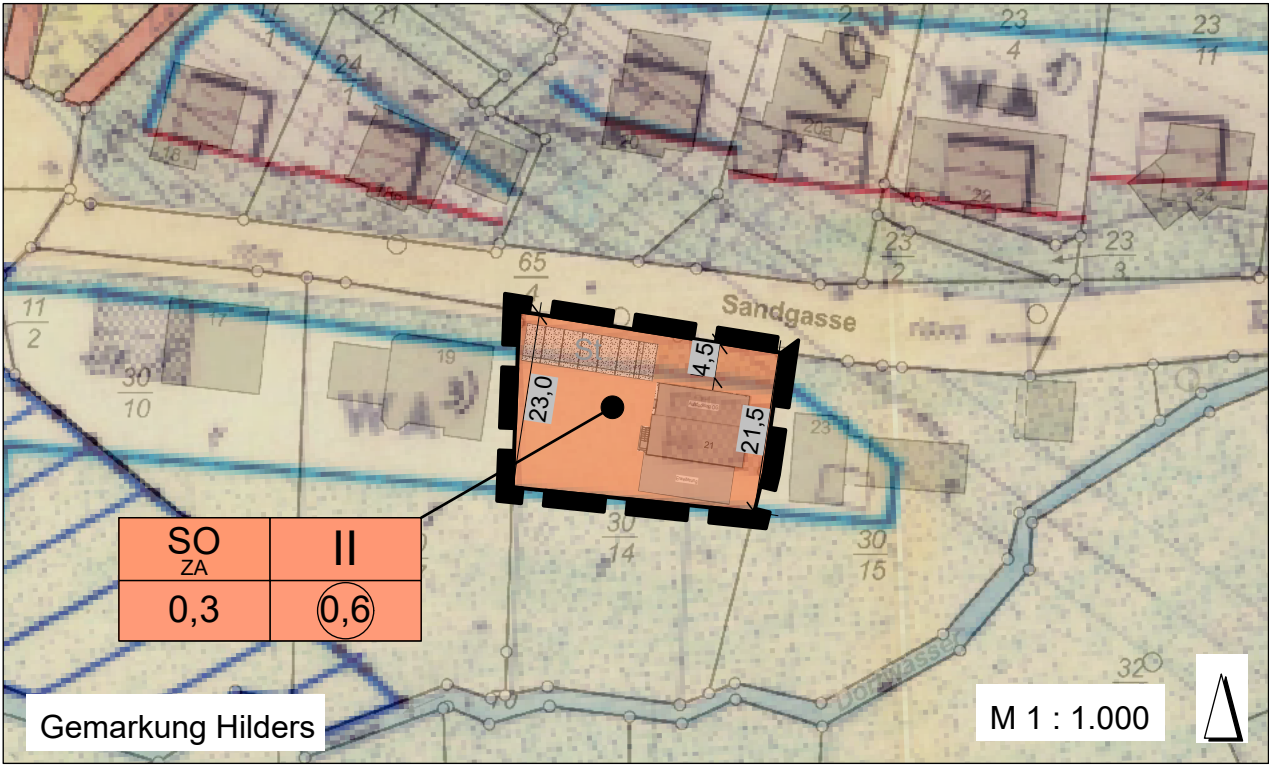




MARKTGEMEINDE HILDERS Gemarkung Hilders

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7

"Am Ellerspfad - Manggarten - An der Lourdesgrotte"

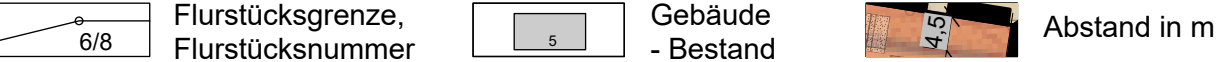
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zahnarztpraxis Sandgasse"

ÄNDERUNG

Anpassung der Festsetzungen zur Errichtung einer Zahnarztpraxis ohne Wohnnutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Zahnarztpraxis Sandgasse" vom 16.01.2024, bestehend aus VEP Nr. 0 Bau- und Nutzungsbeschreibung, VEP Nr. 1 Grundrisse, Schnitt, VEP Nr. 2 Ansichten und VEP Nr. 3 Freiflächenplan des Vorhabenträgers ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Ellerspfad - Manggarten - An der Lourdesgrotte".

HINWEISE, ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen **Altlastenverdacht** begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Bei der **Umsetzung** der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Bezüglich der **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Ellerspfad - Manggarten - An der Lourdesgrotte" werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7 und dessen Änderungen 1 bis 3 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- SO
ZA

0,3

0,6

II

1. Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Sonstiges Sondergebiet - Zahnarztpraxis (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Naturschutzgesetz **HeNatG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Boden- schutzgesetz **HAltBodSchG**, Hess. Wassergesetz **HWG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung beschloss am 20.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zahnarztpraxis Sandgasse" - 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Ellerspfad - Manggarten - An der Lourdesgrotte" - im beschleunigten Verfahren der Innenwicklung gem. § 13a BauGB.
2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 15.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Satzungsbeschluss

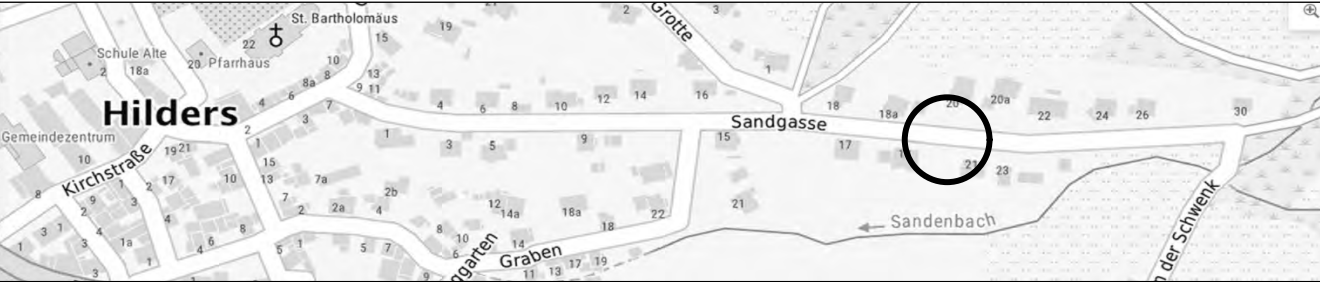
Die Gemeindevertretung beschloss am 25.03.2024 die 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte" mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Hilders, den 25.03.2024   Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hilders

Bürgermeister

Hilders, den 11.04.2024   Gemeindevorstand der Marktgemeinde Hilders

Bürgermeister



MARKTGEMEINDE HILDERS

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Ellerspfad - Manggarten - An der Lourdesgrotte"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zahnarztpraxis Sandgasse"