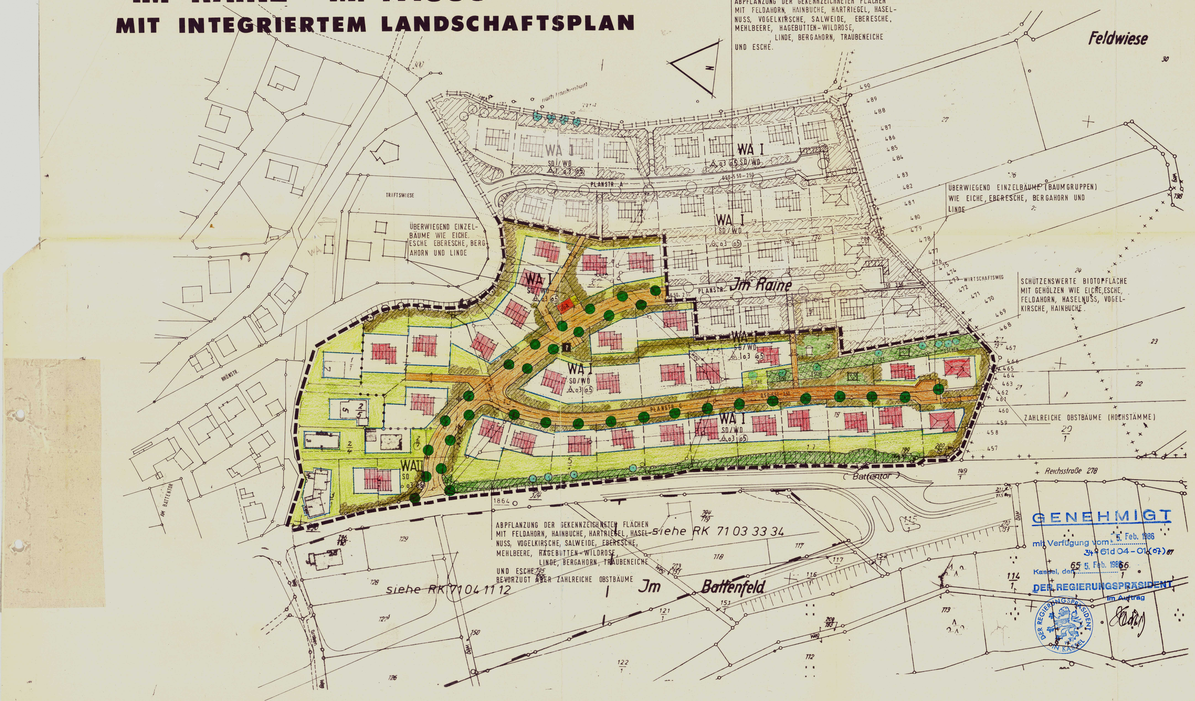
BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE HILDERS
"IM RAINE" M. 1:1000
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 16.8.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen vorhaben im Städtebaurecht von 6.7.1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 und der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977, geändert durch Gesetz vom 16.7.1979, sowie der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979, sowie der Garagenverordnung vom 16.5.1977, sowie der hessischen Gesetze über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN
TEIL A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
Grenze des Planungsgebietes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (überbaubare Fläche)

Ausnahmen für Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund von § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen, mit Ausnahme von Geflügel und Kaninchen.

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Keller-Dachgeschosse:
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S 1) geändert durch Gesetz vom 6.6.1979 (GVBl I 1978 S. 317) und Gesetz vom 16.7.1979 (GVBl S. 179), Keller und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehänen an keiner Seite bei eingeschossiger Bauweise 6,25 m bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m überschreiten und die vermehrt erforderlichen Einzelplätze auf den Grundstücken gesichert ist.
Die Kniestockhöhe ist bei 1-gesch. Bauweise bis 0,6 m zulässig.
" " " " 2-" " " 0,30 m ".
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

z.B. 0.3 — Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleiner überbaubare Flächen festgesetzt sind, § 19 BauNVO)
z.B. (0.5) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

O — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o — Offene Bauweise

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelbauten 600 m², bei Doppelbauten je Haus 300 m², bei Reihenhäusern 200 m²

Baugrenze (von Bauklippern nicht überschreitbare Linie, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
1. Staurraum von Garagen-Regelfiefe
Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 16.5.1977.
Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden. Die Länge der einzelnen Garagen von 6,50 m und die max. Traufhöhe von 2,50 m darf nicht überschritten werden.
2. Ausnahmen von der Staurraumtiefe
Bei Erschließungsstraßen kann bei topographischen Schwierigkeiten von der Staurraumtiefe wie folgt abgewichen werden:
Sie kann auf 3,0 m unter der Voraussetzung verringert werden, daß zusätzlich ein Stellplatz unmittelbar neben der Garage mit den Mindestmaßen 2,3 m/5,0 m je Garage geschaffen wird.

3. Staurraumtiefe bei überdachten Stellplätzen:
Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel bei 1. ausgenommen. Es sollte jedoch in jedem Falle ein Abstand von 2,00 m zwischen den tragenden Stützen und der Gehsteighinterkante eingehalten werden. Die Überdachung darf bis maximal 150 m in die Gehsteighinterkante durchgeführt werden.

4. Seitliche Abstände und Gestaltung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen an der gemeinsamen Grenze
4.1 Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteighinterkante, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.
4.2 Garagen sind auch bei festgesetzten Bauwich grundsätzlich an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
5. Gestalterische Grundsätze
Garagen sind nach Möglichkeit im Hauptgebäude einzuplanen. Bei Anordnung unmittelbar neben den Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Seitabständig am Hang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind auch als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.
Das gleiche gilt für zugelassene Gebäude (Kleintierhaltung) und Satteldächer.
6. Neigung des Staumraumes
Eine Neigung des Staumraumes zwischen Gehsteighinterkante und Garagentor von über 5 % sollte nicht überschritten werden.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Gehwege
Trafostation
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
SPIELPLATZ
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) und Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind von Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich (+ - 0,5 m) geändert werden.
Öffentliche Parkplätze
GGa — Gemeinschafts Garagen
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
Die gekennzeichneten Flächen des Planungsgebietes sind als Abschirmung und Eingliederung in die freie Landschaft durch die angegebenen Gehölze (als Hecke) dicht anzupflanzen und zu unterhalten.
Verzuziehen sind: Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Salweide, Hagebutte, Wildrose,

Anpflanzen von standortgerechten Einzelbäumen/Baumgruppen
(als Heister mind. 250 – 300 cm hoch und mind. 10 – 12 cm Stammumfang)
Eberesche, Mehlbeere, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Bergahorn, Traubeneiche, Esche und Obstbaumarten.

Einfahrt des Hauptzufahrtsweges – Planstrasse B – ist in Verbindung der ausgewiesenen PKW-Abstellplätzen eine Lindenallee anzulegen.

Einfahrt der Planstraße A und C ist in Verbindung der ausgewiesenen PKW-Abstellplätzen eine Eberesche allee anzulegen.

Unbedingt erhaltenswerte Biotopflächen, bestehend aus bereits vorhandenen Bäumen und Sträuchern.
Vogelkirsche, Eiche, Esche, Feldahorn, Haselnuß und Hainbuche.

Erhaltenswerte Bäume

Im Bereich der Einmündung-Süd der B 278 in die Gemeindestr. "Battenfeld" sind Verkehrsgeräusche nicht auszuschließen. Es sind daher spezielle Schallschutzmaßnahmen nach VDI 2719 und DIN 4109 (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) bei der Objektplanung zu treffen.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.1.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 31.8.1976.

Dachform und Dachgestaltung:
SD — Satteldach: 38° – 48° (alte Teilung), wenn nicht anders vorgeschrieben
WD — Walmdach: 28° – 38° (alte Teilung)

Dachgauben
Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 33° (alte Teilung).
Die Länge der DAchgaube darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand vom Ortgang muß 1,50 m betragen.
Die Aufhöhe der Dachgaube ist auf max. 1,50 m begrenzt.

Solaranlagen
Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung soll den Charakter des Dorfbildes angepaßt sein und in roten oder braunen Dachziegeln ausgeführt werden.

Hauptfirstrichtung
gilt nur für Einzel- und Doppelhäuser

Vorgartengestaltung
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in den Größen den Grundstücksflächen einsprechen.

Vorgarteneinfriedigungen
Vorgarteneinfriedigungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten, von Hecken abgesehen, dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Laibende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind verzuziehen.

Grünflächen- und Gehölzanteil in Wohngebieten
Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Mülltonnen
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

220 — Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude
Vorgeschlagene Parzellierung
FL. 20 — Flurbezeichnung
z.B. 435 — Höhenlinie
z.B. +430 — Höhenpunkte (ü. N.N.)

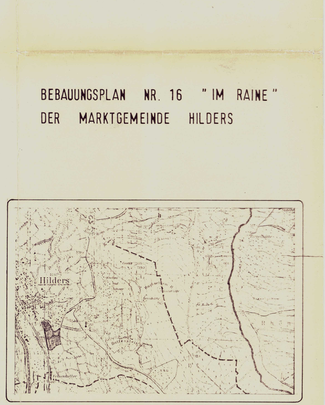
1. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes
DIPL. ING. ARCH. E. FEUERSTEIN, 6400 FULDA, MITTELSTR. 3
DIPL. ING. KLAUS HEIGEL, 6415 PODDENHAUSEN – WASSERK.

2. Die Gemeindevertretung hat am 26. Nov. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „IM RAINE" beschlossen. Der Beschluß wurde am 04. Dez. 1980 ortsüblich bekanntgemacht.
6414 Hilders, den 03. Feb. 1986
Der Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Bürger des Planungsbereichs an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 02. Okt. 1980 durchgeführt.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit von ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
6414 Hilders, den 03. Feb. 1986
Der Bürgermeister

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 „IM RAINE" mit Begründung hat über die Dauer von einem Monat vom 03. Feb. 1986 bis 03. März 1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
6414 Hilders, den 03. Feb. 1986
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BBauG am 15.04.1985 den Bebauungsplan Nr. 16 „IM RAINE" als Satzung beschlossen.
6414 Hilders, den 15. Apr. 1985
Der Bürgermeister

6. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten
7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 16 „IM RAINE" nach § 12 BBauG wurde am 15.10.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angabe über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 16 „IM RAINE". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 16 „IM RAINE" rechtsverbindlich.
6414 Hilders, den 15.10.1985
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "IM RAINE"
DER MARKTGEMEINDE HILDERS