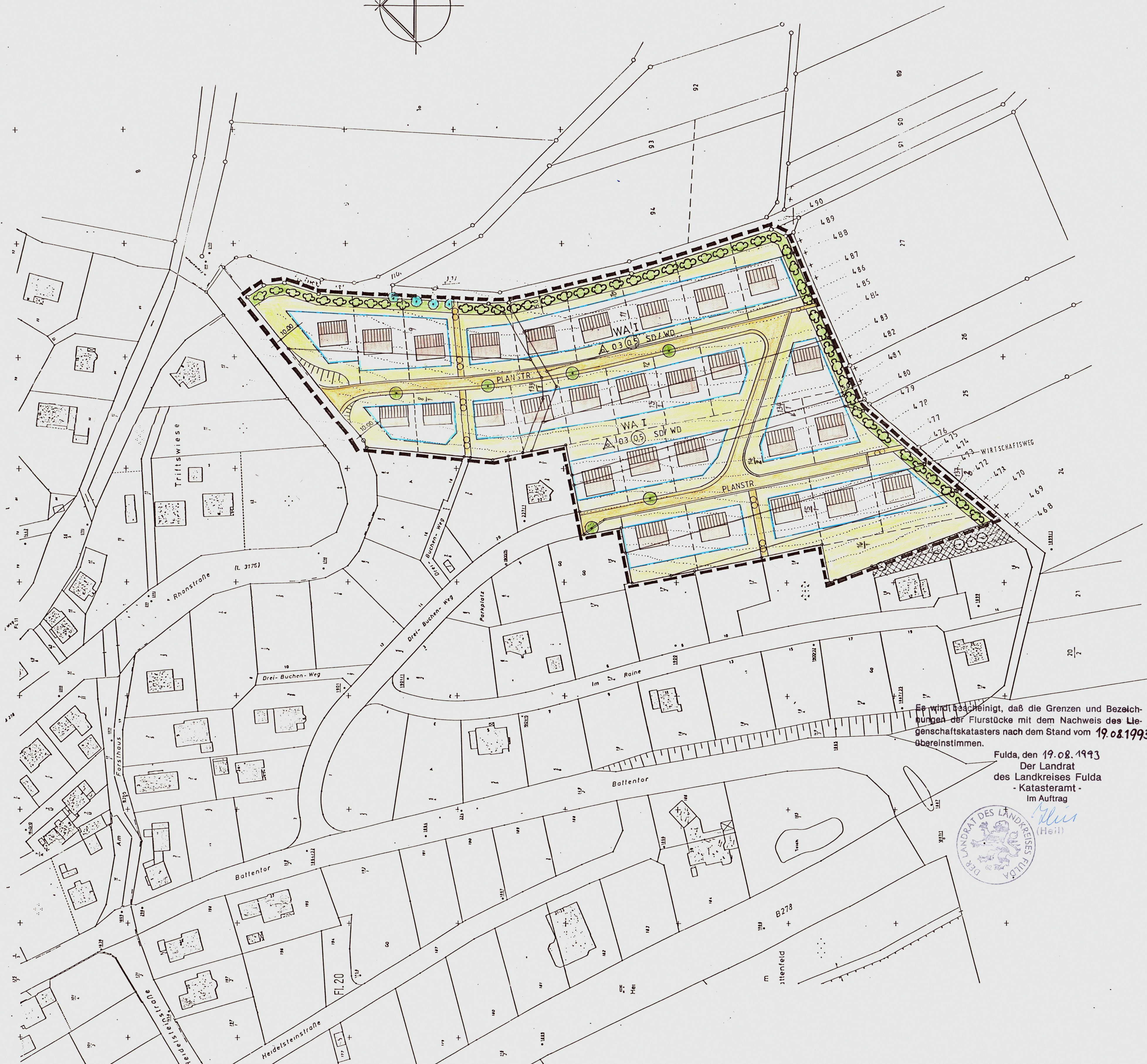
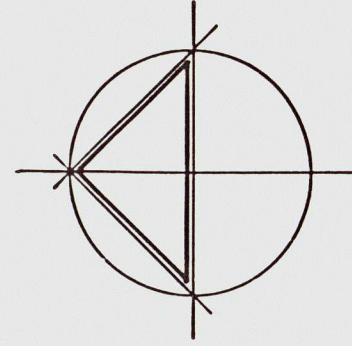


Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Hilders

Im Raine Nr. 16

II. Abschnitt

M = 1:1000



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZO 90) vom 18. Dezember 1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990.
- Hessische Garagenordnung (GaVo) vom 18. Mai 1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.
- Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und Pflicht zur Pflege von Grundstücken vom 04.08.1992 (GVBl. I S. 213) mit Veränderungsverordnung vom 20.06.1991 (GVBl. I S. 207).

PLANZEICHENERKLÄRUNG + TEXTL. FESTSETZUNGEN

Teil A - PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
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
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. I

Keller- Dachgeschosse:

Wenn im Rahmen der HBO vom 20.07.1990 Keller und/oder Dachgeschosse anzurechnen sind, können diese in Höhe der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäuhöhen an keiner Stelle bei eingeschossiger Bauweise 6,25 m überschreiten und die vermehrt erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken gesichert ist.
Die Kniestockhöhe ist bis 0,80 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

z.B. 03

Grundflächenzahl (gilt nich, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind, § 19 BauNVO)
Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 05

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

20

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

9

Offene Bauweise

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelbauten 600 m², bei Doppelbauten je Haus 300 m².

Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie, § 23 Abs. 3 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

1. Stauraum vor Garagen- Regeltiefe

Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 18.05.1977.
Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagator zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

2. Ausnahmen von der Stauraumtiefe

Bei Erschließungsstraßen kann bei topographischen Schwierigkeiten von der Stauraumtiefe wie folgt abgewichen werden:
Sie kann auf 3,0 m und 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. Stauraumtiefe bei überdachten Stellplätzen

Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel bei 1. ausgenommen. Es sollen jedoch in jedem Falle ein Abstand von 2,0 m zwischen dem tragendem System und der Gehsteigunterkante eingehalten werden. Die Überdachung selbst kann bis auf 1,50 m an die Gehsteigkante geführt 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 Gehsteigunterkante, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.

4.2 Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwuch 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 dem Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Gebäudes zu versehen. Selbständig an Hang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.
Das gleiche gilt für zugelassene Gebäude (Kleintierhaltung) und Trafostationen.

6. Erforderliche Stellplätze und Garagen

Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze bzw. 1 Garage und Stellplatz, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsfläche
- Gelände
- Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Privat

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) und FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich (+/- 0,80 m) geändert werden.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM PRIVATBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die gekennzeichneten Flächen des Planungsgebietes sind als Abschirmung und Eingliederung in die freie Landschaft durch die angelegten Gehölze (als Hecke) dicht anzupflanzen und zu unterhalten.
Vorziehen sind: (mind. 0,80 m hoch) Hartriegel, Haselnuß, Salweide, Hagebutte, Wildrose
- Anpflanzen von standortgerechten Einzelbäumen/Baumgruppen (als Heister mind. 250-300 cm hoch und 14-16 cm Stammumfang)
Eberesche, Mehlbeere, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Bergahorn, Traubeneiche, Esche und Obstbaumarten
- Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen und zu unterhalten.
- Erhaltenswerte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 HDSchG mitzuteilen.

Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Gemeinde festzulegen. Die Auf- und Abgrabungen sowie Stützwände dürfen max. 1,50 m betragen. Die Böschungseigung darf höchstens 1 : 2 betragen.

Teil B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

Dachform und Dachgestaltung

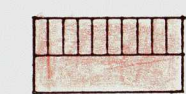
- SD Satteldach 30 - 45° (alter Teilung), wenn nicht anders vorgeschrieben
- WD Walmdach 30 - 45° (alter Teilung)

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig ab einer Neigung von 33° (alter Teilung). Die Länge der Dachgaube darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand vom Ortsgang muß 2,50 m betragen. Die Außenhöhe der Dachgaube ist auf max. 1,30 m begrenzt.

Dacheindeckung

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



Hauptfirstrichtung

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

Vorgarteneinfriedigung
Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern. Die Baugrundstücke entlang der L 3176 sind tür- und torlos einzufriedigen. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, mind. 10% dieser Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.

Die Sicht zum Einmündungsbereich der L 3176 darf durch eine Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

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

Dachflächenwasser

Empfehlung:

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 m³ 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 C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Parzellierung
- Flurbezeichnung
- Höhenlinie
- Höhenpunkte (u.NN.)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes
Dipl.-Ing. Architekt AGH
Martin H. Reich
6400 Fulda, Rabanusstr. 25

1. Die Gemeindevertretung hat am 20. FEB. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 II. BA. beschlossen. Der Beschluß wurde am 27. FEB. 1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister
Klaus

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BauGB an diesen Bauleitverfahren erfolgte am 27. OKT. 1992. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 18. NOV. 1992 bis zum 18. NOV. 1992 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Der Bürgermeister
Klaus

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 II. BA. mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 24. FEB. 1993 bis zum 24. APR. 1993 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13. FEB. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister
Klaus

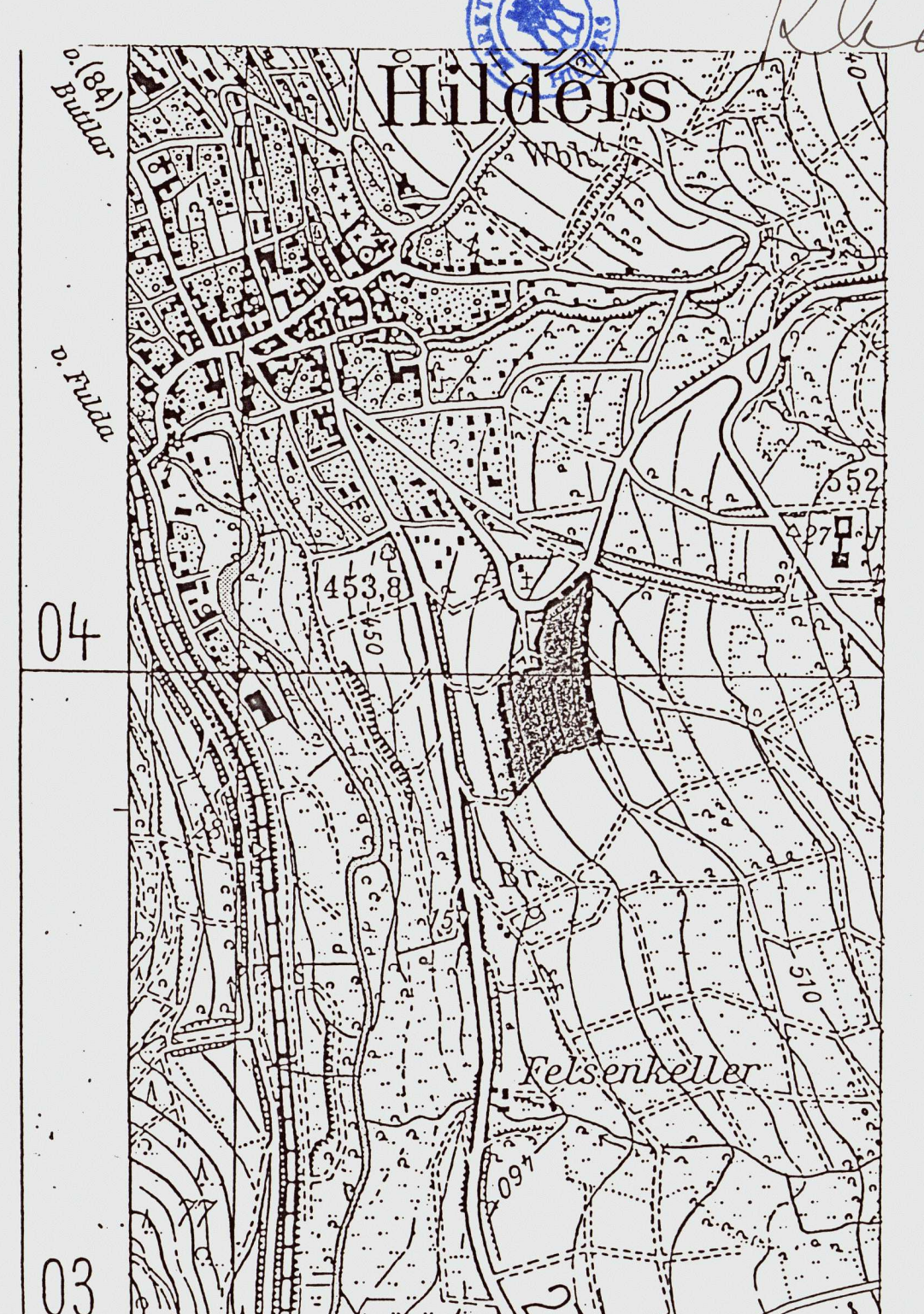
4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 17. JUN. 1993 den Bebauungsplan Nr. 16 II. BA. als Satzungs beschlossen.

Der Bürgermeister
Klaus

5. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten.

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gem. § 2 Abs. 6 des Wohnungsbauereicherterungsgesetzes am 15. Juli 1993. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 16 "II.BA" rechtsverbindlich.

36115 Hilders/Rhön, den 16. JULI 1993
Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"IM RAINE" II. ABSCHNITT
DER MARKTGEMEINDE HILDERS

Änderung der gestalterischen Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 „Im Raine II. Abschnitt“,
Gemarkung Hilders

Aufgrund § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl S. 291) und des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl.S. 198) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders in der Sitzung am 19.06.2018 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

zu Teil A

Nr. 3

Carports dürfen mit ihrem Dach bis auf 1,00 m zur Hinterkante der Verkehrsfläche geführt werden, wobei die tragende Konstruktion (Stütze) mind. 1,50 m Abstand einzuhalten hat.

zu Teil B

- Dachform und Dachgestaltung

Es sind zulässig:

- a. Satteldach, versetztes Satteldach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach - 15 ° bis 45 °
- b. Pult- bzw. versetzte Pultdächer ab 7° sowie Flachdächer
- c. Staffelgeschosse sind zulässig.

- Dachgauben

die Länge einer Dachgaube darf 2/3 der Dachlänge betragen, wobei die Gaubenseitenwand mind. 1,00 m von den Giebelwänden zurückliegen muss.

- Hauptfirstrichtung

Die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung entfällt ganz.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Änderung der gestalterischen Festsetzungen tritt am Tage nach Vollendung
ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hilders, 13. Nov. 2018

Marktgemeinde Hilders
Der Gemeindevorstand

(Hubert Blum, Bürgermeister)



Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Im Raine II. Abschnitt“ kann ab der Bekanntmachung von Jedermann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Hilders, Bauamt, Kirchstraße 2-6, 36115 Hilders eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Montag - Donnerstag: 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

oder nach Vereinbarung.

Hilders, den 22.11.2018
Der Gemeindevorstand

(Hubert Blum, Bürgermeister)

