

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 zum "Mischgebiet [MI] Aue-Nord"
durch die Marktgemeinde Hilders
Gemarkung Hilders

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2011 (GVBl. S. 444)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 218)

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Hilders vom xx.xx.2015 folgende Satzung zum Bebauungsplan MI »Mischgebiet – Aue-Nord« Gemarkung Hilders gefasst.

Die Satzung besteht aus:

Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 500

mit Übersichtsplan, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil C Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde gebilligt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. §9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Baugebiet Mischgebiet gem. § 6 Satz 2 BauNVO

- (1) Das mit [MI] gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung eines kleinfächigen Drogerie-Einzelhandels. Bei Bedarf ist in der 2. Etage der Bebauung die Schaffung von Wohnraum zulässig.
- (2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
1. ein Einzelhandelsbetrieb [Drogerie] mit einer Verkaufsfläche von 700 m²
 2. der Hauptnutzung untergeordnete Lager- und Verwaltungsräume,
 3. der Hauptnutzung untergeordnete Stellplätze für PKW, Krafträder
 4. der Hauptnutzung untergeordnete Geschäfts- und Büroräume und
 5. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

- (3) Nicht zulässig sind:
1. jegliche Bauten oder Nebenanlagen im angrenzenden Überschwemmungsbereich des Gewässers Ulster.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl für ein Mischgebiet beträgt 0,6. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen. (§ 20 III BauNVO)

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Das Gebäude des Einzelhandelsbetriebes darf eine Gesamthöhe von 7,00 m nicht überschreiten. Zulässig ist hier nur eine Aufstockung im Sinne der möglichen Wohnbebauung.
- (2) Nebenanlagen sind bis 3,00m Traufhöhe und in eingeschossiger Bauweise zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 21 a BauNVO)

1.3.1 sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO)

1.3.2 Stellplätze

Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind im Baugebiet allgemein und insbesondere in den als Stellplätzen dargestellten Bereichen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Werbeanlagen

Die der Einzelhandelsnutzung angepassten Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an den Zugängen und Zufahrten allgemein zulässig. Fremdwerbungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Werbeanlagen sollen sich in ihrer Höhe und Art am vorhandenen Bestand orientieren.

3. Hinweise

3.1 Vereinbarungen RP Kassel, Dezernat Kommunales Abwasser,

Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Bad Hersfeld
Nach Maßgaben der Oberen Wasserbehörde ist die für den Hochwasserschutz relevante Fläche zwischen Neubau und Gewässer an das umgebende Geländeniveau anzupassen. Dies bedeutet, dass die bestehende Festplatzauffüllung auf das umgebende Geländeniveau abgetragen wird. Darüber hinaus wird der verloren gegangene Retentionsraum ersetzt. Dies geschieht zeitgleich mit dem Bau des Marktes.

3.2 Vereinbarungen RP Kassel, Fachdienst Naturschutz und

Landschaftsplanung

Der Uferandstreifen (10 m ab Gewässergrenze) ist zwingend zu schützen und zu erhalten. Er ist von jeglicher Bebauung und von Eingriffen freizuhalten.

3.3 Erdabtrag/Erdaufschüttungen/Bodendenkmäler

Generell erfolgt der Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Nach § 20 HDSchG sind Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten gefunden werden, unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.

3.4 Hinweise Hessen Mobil

Emissionen, die von der angrenzenden überörtlichen B 278 ausgehen, können zu keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 278 führen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
7,0m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

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

Baugrenze

4. Wasserschutzzonen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5. Sonstige Planzeichen

ST Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Hinweise:

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern

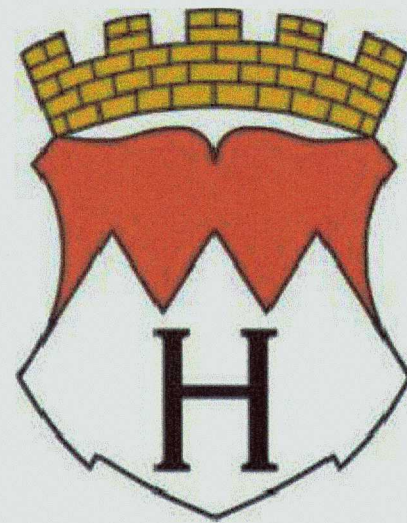
nachrichtlich: bauliche Veränderung des SO REWE zur Erweiterung des MI "Aue-Nord"

nachrichtlich: geplantes Gebäude

nachrichtlich: bestehender Kanal DN 500, Leerrohr und Wasserleitung



Bebauungsplan Nr. 19
»MI Aue-Nord«
Marktgemeinde Hilders



Maßstab Planzeichnung: 1 : 500

Stand: 2015-08-17

Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB: Dieser Plan umfasst das Gebiet, für das die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 am 09.02.2015 beschlossen hat. Hilders, den 10.2.15 Hubert Blum Bürgermeister	Offenlegungsbeschluss nach § 3 BauGB: Dieser Plan umfasst das Gebiet, für das die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 19 am 09.02.2015 beschlossen hat. Hilders, den 10.2.15 Hubert Blum Bürgermeister
Öffentliche Auslegung: Bescheinigtes Verfahren nach § 13 (a) BauGB. Dieser Plan und die Begründung liegen gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.03.2015 bis 07.04.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Hubert Blum Bürgermeister	Öffentliche Beteiligung: Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.03.2015 bis 07.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 26.02.2015 im Mitteilungsblatt »Hilderser Blätter« Nr. 06. Hubert Blum Bürgermeister
Abwägungsbeschluss nach § 1 (1) BauGB vom 08.07.2015: Hubert Blum Bürgermeister	Satzungsbeschluss vom: 23.11.2015 Hubert Blum Bürgermeister
Die Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgt am: Hubert Blum Bürgermeister	
Inkrafttreten gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde »Hilders« vom 17.12.2015 Nr. 57/2015 Marktgemeinde Hilders Der Gemeindevorstand	
Satzungsbeschluss September 2015 KH PLANWERK BÜRO FULDA: Flemingstraße 18, 36041 Fulda Tel.: 0691 92 804-0, Mail: info@kh-planwerk.de KH Planwerk GmbH	