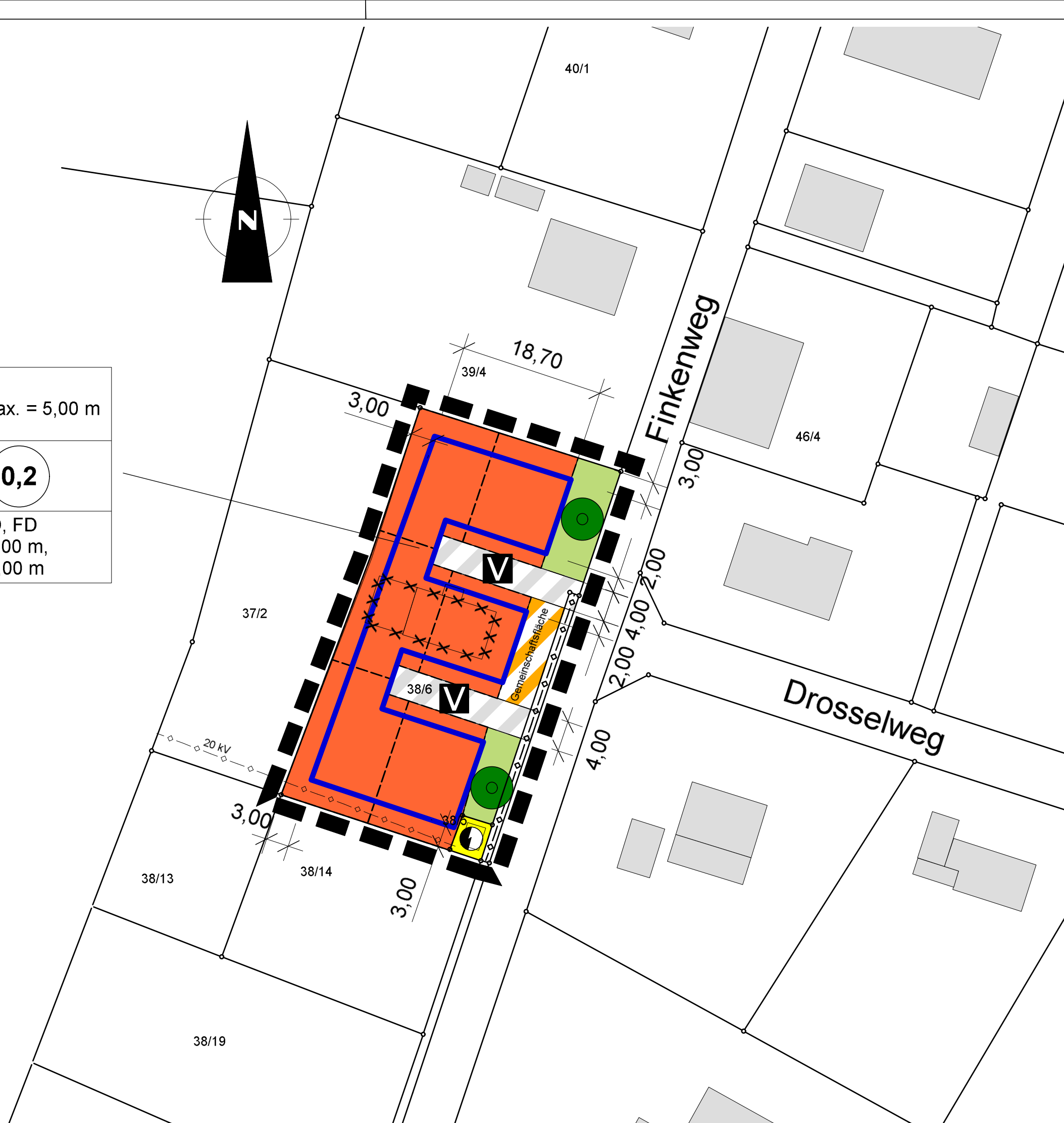


SO Wochenendausgebiet	II WH max. = 5,00 m
0,2	0,2
o	SD, PD, FD FH = 6,00 m, AH = 5,00 m



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiete für Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

0,2 Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone:

Baufeldbezeichnung Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche, nur Be- und Entladen

Private Verkehrsflächen, Gemeinschaftsfläche,
z.B. Rettungsdienste, Anlieferung, Entsorgung

5. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung

7. Sonstige Planzeichen

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

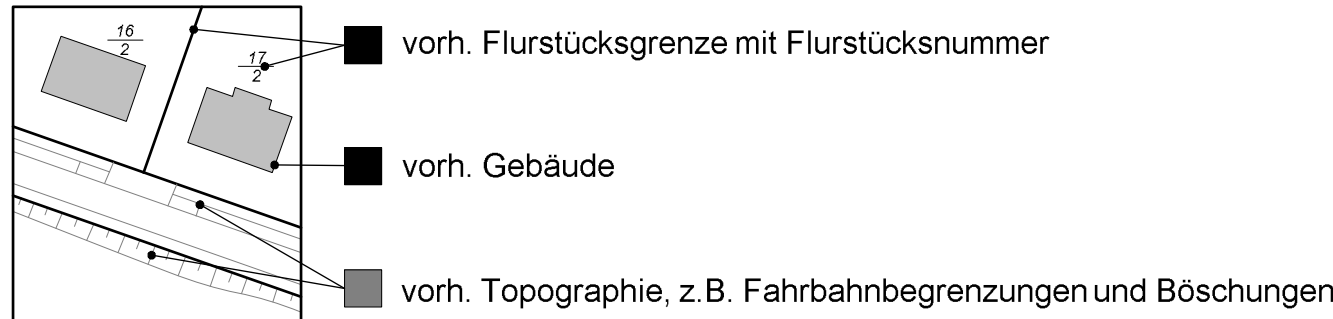
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch 20 kV Leitung

9. Sonstige Planzeichen

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



Maßangabe
abzubrechende Gebäude

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
- Hessische Bauordnung (**HBO**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
- Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 als sonstiges Sondergebiet (SO) für die Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt.
Im Sondergebiet sind ausschließlich zulässig:

Kleinhäuser „Tiny-Häuser“ mit einer Grundfläche von max. 55 m² je Einheit und deren zugeordneten Freibereiche und Zufahrten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die max. Wandhöhe(WH) und die max. Höhe der baulichen Anlagen (FH) werden entsprechen den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit die Abgrenzung zu den nicht überbaubaren Flächen – erfolgt gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt über dem Finkenweg. Von hier aus führen zwei private Erschließungswege mit 4,0 m Breite in das Grundstück, von wo aus die einzelnen Parzellen erschlossen sind.
Parallel zum Finkenweg gibt es eine private Gemeinschaftsfläche, die für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zur Verfügung steht. Ggf. können hier auch Besucher ihre Fahrzeuge abstellen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung ist blendfrei, streulichtarm und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % ULR). Aus Insektenschutz-gründen sind nur Leuchtmittel mit geringem Blauanteil entsprechend 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es dürfen keine rundum strahlenden Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) eingesetzt werden mit einem Lichtstrom von mehr als 50 Lumen.
- Private Grünflächen**
Zur Abgrenzung des Areals zum Finkenweg sind den Wohnparzellen private Grünflächen vorgelagert, die durch entsprechende Bepflanzung einen Einblick in die Wohnanlage beschränken sollen.
- Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Anpflanzen von Laubbäumen**
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
 - Grünordnung**
Die verbindlichen Baumpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige Grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und nachzuweisen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung

(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 in Verbindung mit § 91 HBO)

- Dächer**
Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
Die Firsthöhe (FH) der Tiny-Häuser wird dabei mit max. 6,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt. Die max. Attikahöhe wird mit 5,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.
- Stellung der baulichen Anlagen**
Die festgesetzte Ausrichtung der Gebäude ergibt sich durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur in offener Ausführung als Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne gemauerte Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Geschlossene Mauern sind nicht zulässig.
- Garagen / Stellplätze**
Für jedes Grundstück ist ein Stellplatz / eine Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder 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. 3 HDSchG)

Dachflächenwassernutzung

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 18.12.2020 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2021 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.04.2021 bis einschl. 16.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ wurde am 25.03.2021 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 02.04.2021.

4. Satzungsbeschluss

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts r. 1 „Ortsteil Steinbach“ wurde gemäß § 10 BauGB am 01.07.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hilders, den 05.08.2021



(Siegel)

Ronny Günkel
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ tritt mit der Bekanntmachung am 05.08.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

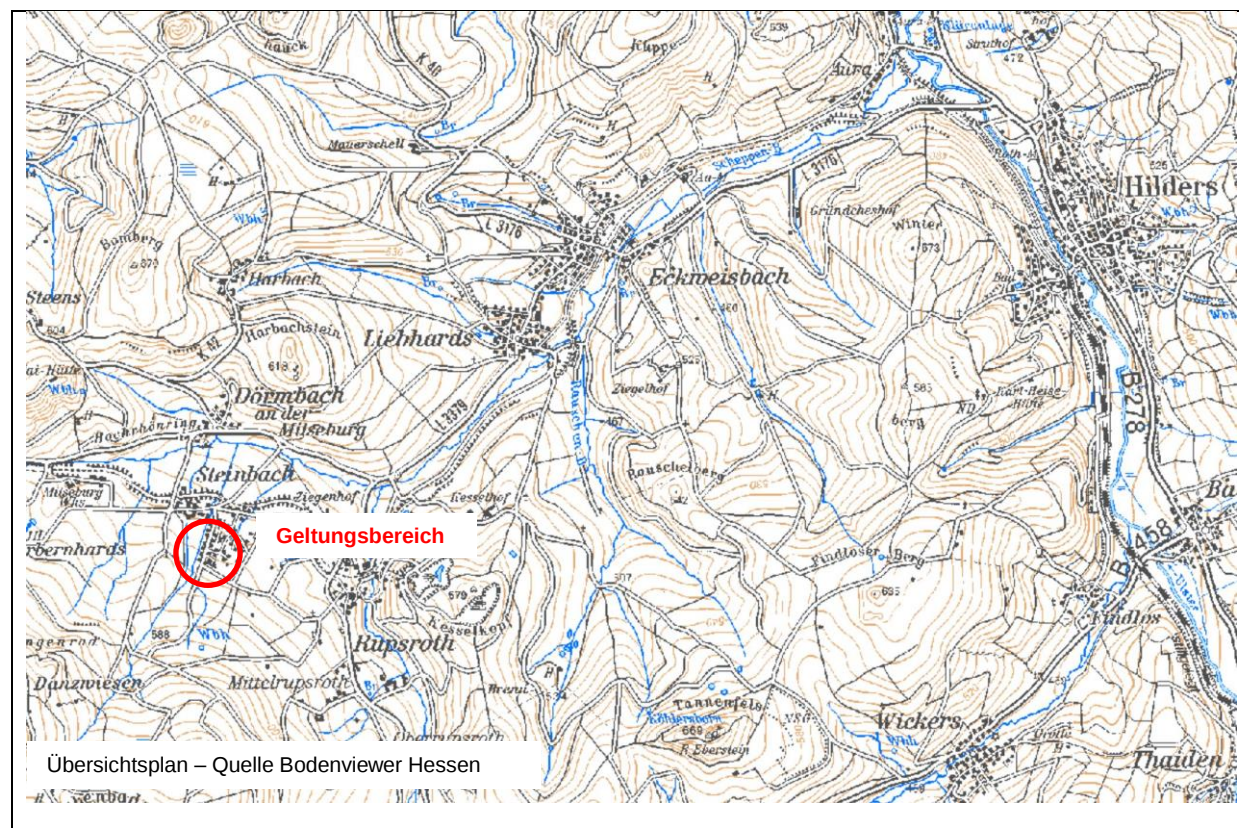
Hilders, den 05.08.2021



(Siegel)

Ronny Günkel
(Bürgermeister)

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“



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 : 500

Planungsstand:

Satzung

Datum:

Im Juni 2021

Bearbeitet:

Becker

Dip. Ing. Renate Becker
Architektin – Stadtplanerin
Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
M. arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AGG
Landwehr 10
36100 Petersberg

T. 0661 - 69092
F. 0661 - 69093
M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de