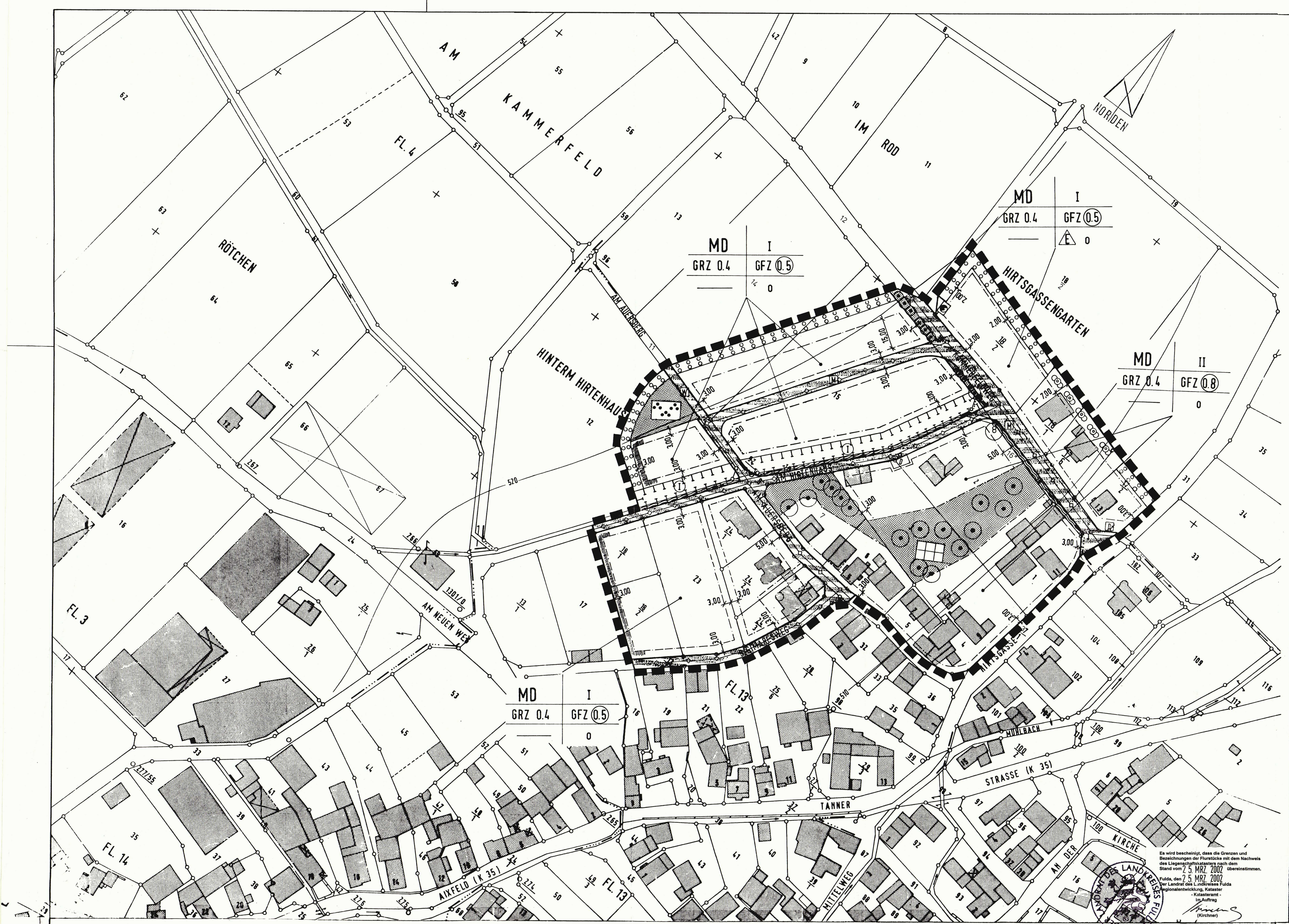




F. Verfahrensvermerk

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Marktgemeinde Hilders vom 15.04.1999. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Hilders vom 25.03.1993 wurde mit gleichem Beschluss aufgehoben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Mitteilung im Hilderser Wochenpiegel.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

02. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, gem. § 3 Abs. 1 BauGB, wurde am 21. März 2002 durchgeführt.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

03. Die Gemeindevertretung Hilders hat am 15.04.1999 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

04. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.1999 bis zum 09.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

06. Die Gemeindevertretung Hilders hat am 04.09.2000 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

21. März 2002



KH

(Bürgermeister)

07. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

08. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2000 bis zum 09.11.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

09. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.90. Der Kartenausschnitt (Kartenausschnitt) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 12.12.2000. Der Kartenausschnitt ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

10. Die Gemeindevertretung Hilders hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

11. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2000 den Bebauungsplan Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.1999 bis zum 09.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

12. Der Satzungsbeschluss ist am 12.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.1999 bis zum 09.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

14. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.1999 bis zum 09.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

21. März 2002

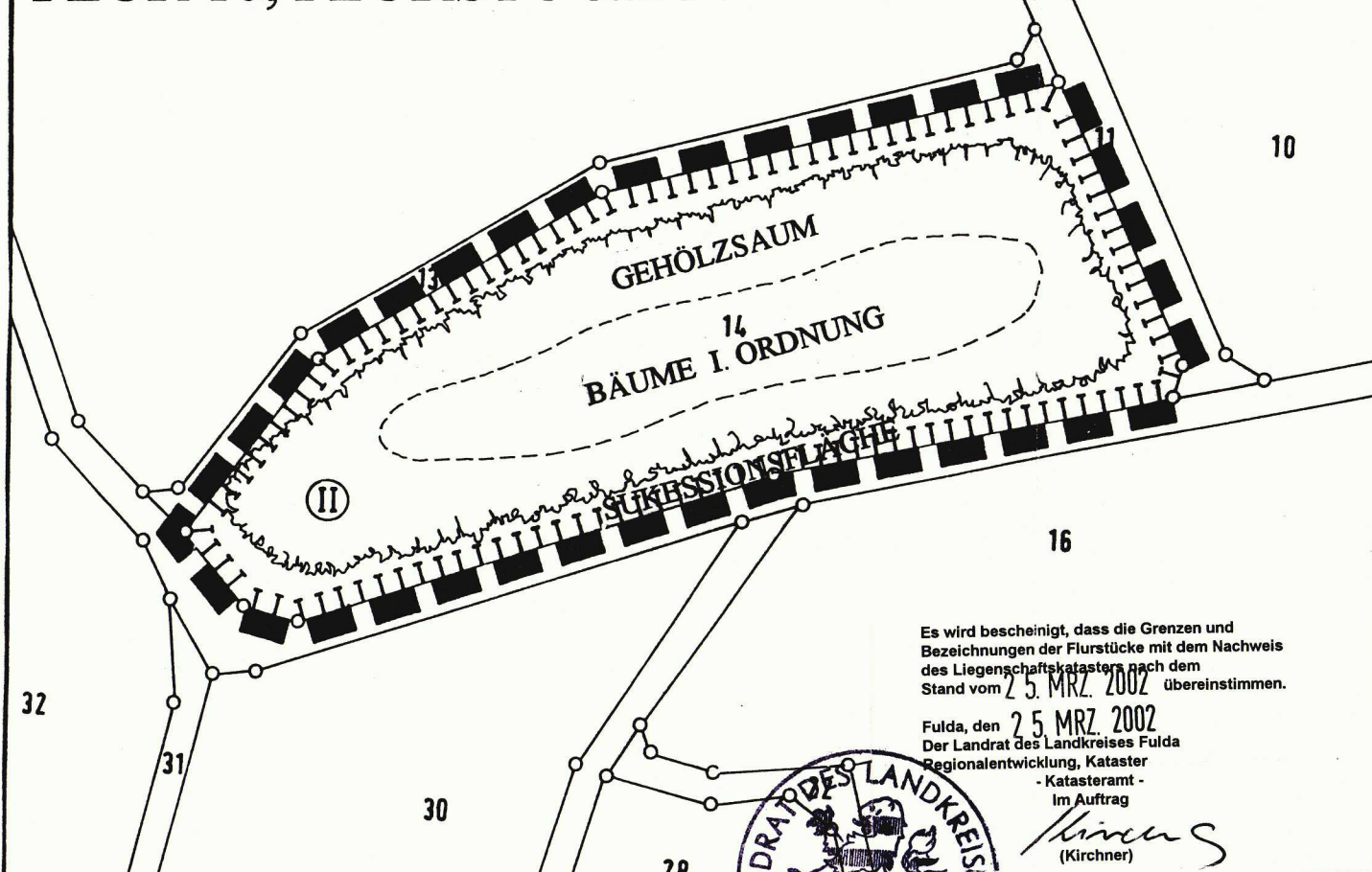
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

KH

(Bürgermeister)

15. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse« Gemarkung Simmershausen, bestehend aus Teil A und Teil B, dem Textteil sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.1999 bis zum 09.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, durch Anzeigen im Hilderser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden.

TEIL B ERSATZMASSNAHME; M 1 : 1.000 FLUR 10, FLURSTÜCK 14



Pflanzliste Feldgehölz

Feldgehölz
Der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand ca. 1,25 m

Bäume 1. Ordnung (2 x 20 x 100 cm – 140 cm):	Sträucher (2 x 20 x 60 cm – 100 cm):
520 Rotbuchen (Fagus sylvatica)	230 Hasel (Corylus avellana)
520 Eschen (Fraxinus excelsior)	180 Hartleig (Cornus sanguinea)
	180 Weißdorn (Crataegus monogyna)
Bäume II. Ordnung (10 x 100 cm – 125 cm):	180 Salweiden (Salix caprea)
100 Hainbuchen (Carpinus betulus)	180 Holunder (Sambucus nigra)
100 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	230 Heckenkirschen (Lonicera xylosteum)
90 Traubenkirschen (Prunus padus)	240 Hundrosen (Rosa canina)
110 Vogelkirschen (Prunus avium)	
110 Ebereschen (Sorbus aucuparia)	

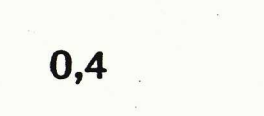
Planzeichenerklärung

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



Dorfgebiet, (§ 5 BauVO)

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)



Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)



Geschossflächenzahl (GFZ), (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)



Anzahl möglicher Vollgeschosse, (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)



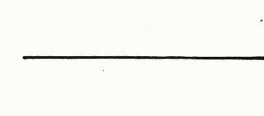
offener Bauweise, (§ 22 Abs. 1 BauVO)



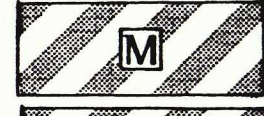
nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22 Abs. 2 BauVO)



Baugrenzen, (§ 23 Abs. 1 und 3 BauVO)



Baugrenzen, (§ 23 Abs. 1 und 3 BauVO)



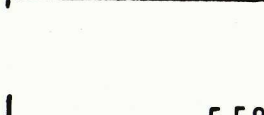
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Mischverkehrsfläche



Wirtschaftsweg:



Schnittendarstellungen für Verkehrswege



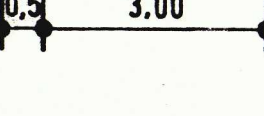
NEUE STRASSE



AM HIRTENHAUS



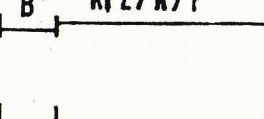
WIRTSCHAFTSWEG



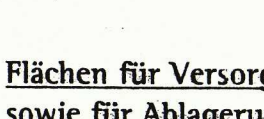
VERKEHRSFLÄCHE AM AUERSBERG



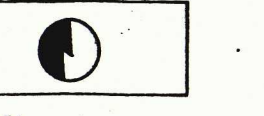
KAMMERFELDWEG



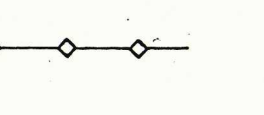
AM AUERSBERG



SIGMARESWEG



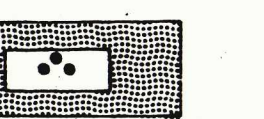
VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE



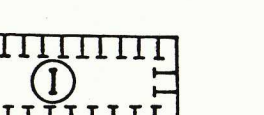
VERSORGUNGSANLAGE



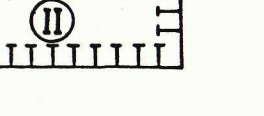
VERSORGUNGSANLAGE



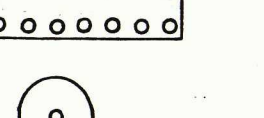
VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE



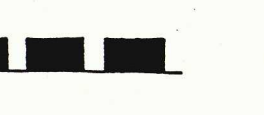
VERSORGUNGSANLAGE



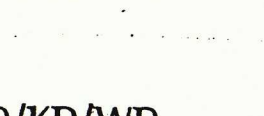
VERSORGUNGSANLAGE



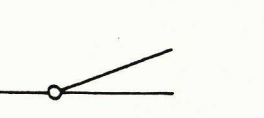
VERSORGUNGSANLAGE



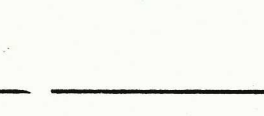
VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE



VERSORGUNGSANLAGE

Textteil

A. Gesetzliche Grundlagen

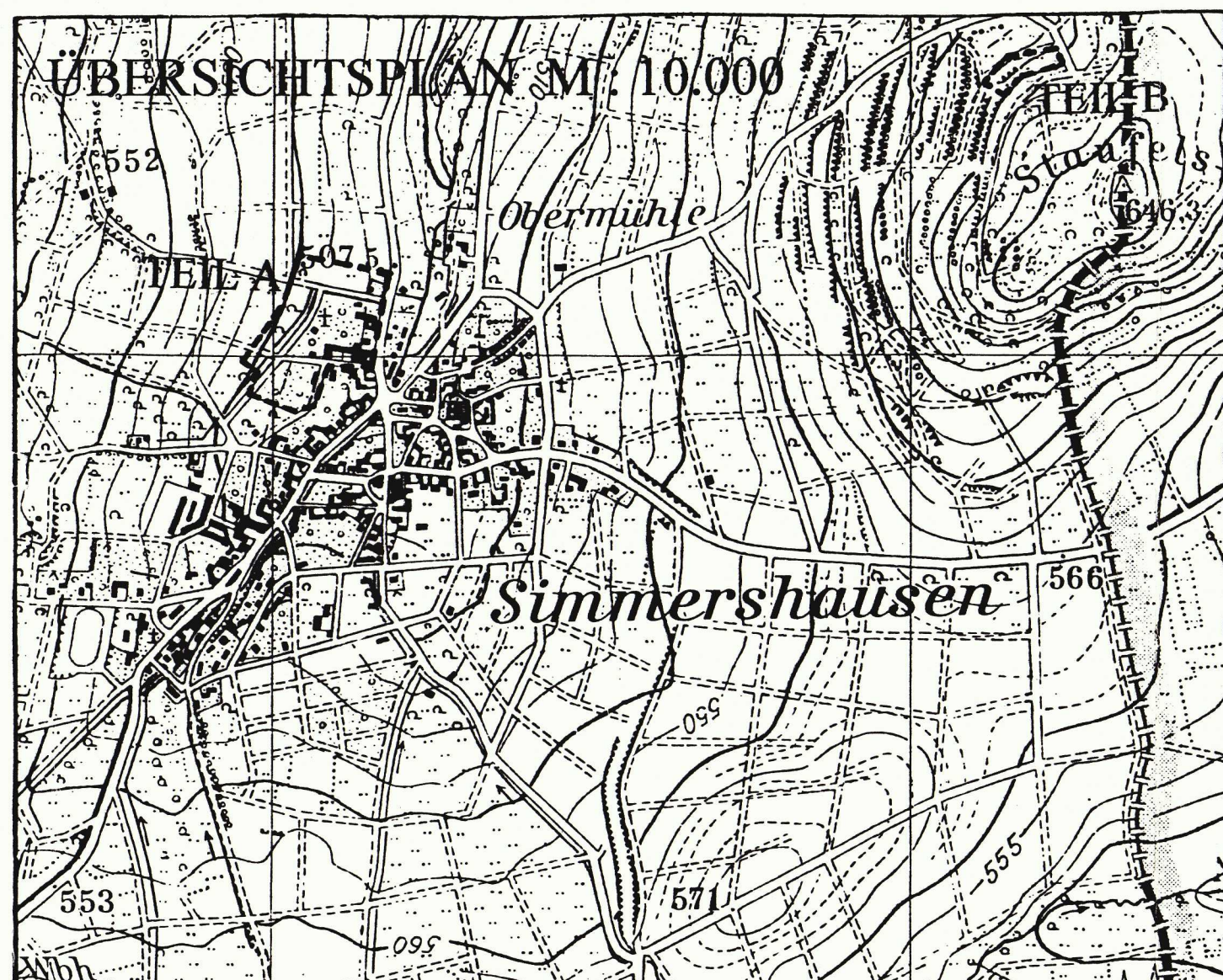
- Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.08.1997 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 8 i.V.m. Anlage 1 Kap. XIV, Abschnitt II Nr. 3 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 689)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1991 (GVBl. I S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 793)
- Hessische Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 429), geändert durch Art. 46 des Gesetzes vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 217 und Art. 7 des Gesetzes vom 18.12.1991 (GVBl. I S. 429)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), geändert durch Gesetz vom 12.10.1996 (GVBl. I S. 445)

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Dorfgebiet (MD) gem. § 9 BauVO
 - (1) Das mit (MD) gekennzeichnete Gebiet dient zu Zwecken der Unterbringung der Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung der Versorgung des Gebietes stehenden Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5, § 5 und § 15 BauVO)
 - (2) Zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 2 BauVO folgende allgemeine zulässige Nutzungen:
 - Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinindustrien einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftlichen Nebenbetriebsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Ausnahmsweise, gem. § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 3 BauVO, werden folgenden allgemeine zulässige Nutzungen zugelassen:
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.
 - Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und § 5 BauVO sind die nach § 5 Abs. 2 BauVO allgemeine zulässigen Nutzungen und die gem. § 5 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Tankstellen,
 - Versorgungsanlagen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 BauVO
 - (1) Die öffentliche Grundflächenzahl (GRZ) ist die Quotienten aus der Fläche des Grundstücks und der Fläche der bebaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) im Bebauungsplan beträgt 40 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten (§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauVO). Die gesetzlichen Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 bleiben unberührt.
 - (2) Die zulässige Geschossflächenzahl (Geschossflächenzahl – GFZ) im Bebauungsplan beträgt 50 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten (§§ 16, 17 und 20 BauVO).
 - (3) Im Plangebiet sind je nach Ausweisung i. bzw. i. oder 2 Vollgeschosse möglich (§ 16 Abs. 2 und 3 BauVO).
 - (4) Die tabellarische Außenwandhöhe der Gebäude darf auf den Baugrundstücken mit der Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss 5,5 m nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 und 3 bzw. § 18 BauVO). Bezugspunkt der o.g. Gebäudehöhen ist die gewachsene Geländeoberfläche (§ 18 Abs. 1 BauVO).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Gebäude im Bebauungsplangebiet sind in offener Bauweise (o) zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauVO). In den mit (E) gekennzeichneten Gebieten ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern möglich (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauVO). In den anderen Baugebieten ist eine Bebauung als Hausgruppe, Doppelhaus oder Einzelhaus möglich (§ 22 Abs. 2 und 4 BauVO).
 - Sonstige Festsetzungen
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauVO können im Baugelände als Ausnahme zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzung des Baugeländes ausgehen und das Landschaftsbild nicht gestört wird. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, (gem. § 14 Abs. 2 BauVO)
 - Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Auf- und Abtragungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist. Böschungssplittung i. 1:5; Terrassenförmige Ausbuchtung ist möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können im Baugelände als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind. Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanlagen werden in besonderen Fällen nachgewiesen. In den Verkehrsflächen sind Trassen für Fern- und Stromleitungen bereitzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

D. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und § 7 Abs. 3 HENatSchG)

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 5 BauGB
 - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollte genutzt bzw. auf dem Grundstück versickert werden. Eine Einleitung in die Vorflut ist darüber hinaus möglich (i. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme durch den Straßenbau ist der im Plangebiet befindliche Wassergraben und die Wiesenummauerung (s. Planzeichnung) dauerhaft zu erhalten und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten. Der Wiesenummauerung sollte nachfolgend nur einmal jährlich ab dem 30.09. gemäht werden. Das Mahdgut sollte entfernt werden. Die Grundstückseigentümer des westlich gelegenen Baugebietes haben die Grenze zum Ausgleichsgraben dauerhaft einzufrieden. Einfriedigungen sind in fester Bauart vorzunehmen. Eine auf dem eigenen Grundstück angepflanzte Hecke ist zusätzlich möglich.
 - Als Ersatz für die Flächeninanspruchnahme durch Baumaßnahmen im Plangebiet ist Teil A, ist die Anlage eines gärtnerischen Feldgehölzes mit gestaltetem Gehölzsaum vorgesehen (Teil B der Planzeichnung). Die Restfläche dieses Grundstücks ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als unterstützende Maßnahmen ist eine einmalige Mahd Ende September eines jeden Jahres zulässig. Das Mahdgut ist zur weiteren Ausbringung des Standortes zu entfernen. Das Feldgehölz ist gemäß Planzeichnung mit den entsprechenden Gehölzarten und den Mindestqualitäten laut Pflanzliste anzulegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 - Auf der mit Planzeichen 13.2.1 (Pflanzensymbol) der PlanVO und (I) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer Schutzpflanzung (Begrünung) vorzunehmen. Hierzu sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (I x versch. Heister, Höhe 100-150 cm und versch. Sträucher, Höhe 60-100 cm). Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m x 1,00 m, die Pflanzung hat in der bis zu Gruppen zu erfolgen. Je 100 m Pflanzfläche ist 1 Hochstammheister (2 x v. STU 10-12 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist feilgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Auf der nicht bebauten Grundstücksfläche und je 300 m angefangenen Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (HST 2 x v. Stammumfang 10 – 12 cm) und 15 Sträucher (versch. Sträucher, Höhe 60 – 100 cm), Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf gleichem Grundstück vorzunehmende Schutzpflanzungen (Begrünung) nach Punkt (D.2.1) werden auf diese Maßnahme angerechnet.
 - Die mit dem Planzeichen 13.2.1 (Einzelbaum) der PlanVO gekennzeichneten Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen und großkronigen Gehölzen der Pflanzliste Vegetation anzulegen. Der Mindestqualitätsanspruch bei diesen Pflanzungen ist HST 2 x v. Stammumfang 10 – 12 cm. Eine Verschiebung der Bäume am jeweiligen Standort um 2,00 m ist zulässig. Zusätzliche Baumpflanzungen haben gem. Planzeichen zu erfolgen. Baumreihen sind je Baum min. 4,00 m offen auszuführen und durch geeignete Vorrichtungen vor Überfahren und Begehen zu schützen.
 - Die mit dem Planzeichen 13.2.1 (Sträucher) der PlanVO gekennzeichneten Strauchpflanzungen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste in Gruppen von mind. 3 Sträuchern anzulegen. Der Mindestqualitätsanspruch der Sträucher ist 2 x v. 100 – 160 cm. Eine Verschiebung der Strauchgruppen am jeweiligen Standort um 2,00 m ist zulässig.
 - Auf Grundstücken mit mehr als 5 Stellplätzen ist zusätzlich ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- Sonstige Festsetzungen
 - Die grünordnerischen Maßnahmen im betreffenden Baugelände sind in der Realisierung der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode von den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 a-e HENatSchG)
 - Die Bauverteilung der Bau- und Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 HBO)
 - Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig. Ungeliebte Fassaden sind ausreichend mit Kletterpflanzen zu begrünen.



Marktgemeinde Hilders OT Simmershausen

Bebauungsplan Nr. 2 »Dorfgebiet Hirtsgasse«