

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)

TH Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausenfläche vom Anschnitt des natürlichen Geländes

FH Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes vom Anschnitt des natürlichen Geländes

I - II Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs.2, 20 BauNVO)

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

0 Nur offene Bauweise zulässig
(§ 22 Abs.1 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

Öffentlicher Wirtschaftsweg

Einfahrtbereich

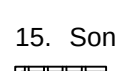
9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen / Grabenparzellen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



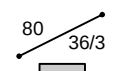
15. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand



Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Nr. 1 und BauGB

- (1) Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- (4) Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Hierbei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

WA-Gebiet	Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes	FH Gebäude als Höchstmaß SD / WD / PDv / FD / PD	TH Gebäude als Höchstmaß SD / WD
1	I - II	10,50 m	7,00 m
2	II	11,50 m	7,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante gemessen bzw. bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

- (2) Ein Kellergeschoss ist zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.

- (3) Bei Satteldächern ist unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhen das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- (1) Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 30 m betragen.
- (2) Im Gesamten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Wohneinheiten für bis zu 8 Personen sind zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carport's und Garagen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 I, Nr. 4 BauGB)

4.1 Vorbereiche von Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

4.2 Vorbereiche von Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 3,0m eingehalten werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 I, Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- (1) Entsprechend der Planzeichnung werden ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 I, Nr. 21 BauGB)

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind der vorhandenen und geplanten Straßenkörper bzw. innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten vorzusehen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I, Nr. 20, 25) BauGB

- (1) Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen.

7.1 Festsetzungen zu Pflanzungen / Begrünungen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.2.
- (3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.2.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
- (5) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

7.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen.

Bäume, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Obstgehölze, Hochstamm, Stammumfang 12-15 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

Sträucher, mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch

Haselnus (*Corylus avellana*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Salweide (*Salix caprea*)

Pappel (*Populus nigra*)

B Gestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HBO)

1.1 Dächer

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind das geneigte Satteldach, das Walmdach mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

- (2) Als alternative Dachform sind auch das Pultdach mit Dachneigung 7° bis 10° sowie das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 7° bis 30° sowie das Flachdach zulässig.

- (3) Staffelgeschosse sind nur bei einer 1,5-geschossigen Bauweise zulässig, jedoch nicht bei einer 2-geschossigen Bauweise.

1.2 Dachgestaltung

- (1) Zur Dachendeckung sind ausschließlich nicht glänzende Ziegel in Rot-, Braun- oder Grau- sowie Anthrazitönen oder Betondachsteine zu verwenden. Eindeckungen aus Blech und Aluminium sind bei Flachdächern und Pultdächern unter Verwendung schalldämmender Materialien (Einhaltung Geräuschpegel der TA Lärm) zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
- (2) Nachfolgende Dachaufbauten und Dachgaben sind zulässig.
- Zulässig sind:
- Schleppgauben und Trapezgauben
 - Zwerggiebel
 - Spitzgauben

Der Einbau von Dachgauben ist zulässig. Durch den Bau der Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung (Firsthöhe) nach der Baunutzungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

1.3 Fassadengestaltung

- (1) Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.4 Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Materialwahl, Farbgebung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig.
- (2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Marktgemeinde Hilders.

C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Dachflächenentwässerung

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

3. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

4. Stromversorgung

Sollen Ausgleichsflächen von einer 20-kV-Freileitung tangiert bzw. gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein. Eventuell geplante Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Hessische Bauordnung HBO 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. 12.2012 (GVBl. S. 622)
4. Planzeinenverordnung 1990 PlanzV 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
7. DenkmalSchutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S.72,80)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit Stand vom 12.02.2016 überein.

Hilders, den

Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 „Johannes-Golbach-Straße“ in Hilders gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 23.04.2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Johannes-Golbach-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 03.05.2018 in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2018 bis einschl. 11.06.2018.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 07.05.2018. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 11.05.2018 bis einschl. 11.06.2018.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.06.2018. Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders sowie auf der Homepage der Marktgemeinde Hilders am 28.06.2018.

9. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hilders, den 29.06.2018

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel)

Bürgermeister ...

10. Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Johannes-Golbach-Straße“ in Hilders ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 28.06.2018.

Hilders, den 29.06.2018

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel)

Bürgermeister ...



Marktgemeinde Hilders
Landkreis Fulda
OT Simmershausen

Bebauungsplan Nr. 3
„Johannes-Golbach-Straße“