



Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
§§ 1 – 15 BauNVO
- Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, demgemäß sind in Mischgebieten zunächst folgende Nutzungen zulässig:**
 - Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Ausnahme: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- Im Plangebiet werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO
Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten..
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit und § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 98 ff. und 44 ff. BNatSchG)
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
Die Grundstücksfreiflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Steingärten, Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Weiterhin ist bei der Gestaltung der Freiflächen auf insektenfreundliche Anpflanzungen abzu zielen, um einer starken Verringerung des Nahrungsangebots für Fledermäuse entgegenzuwirken.

2.2 Pflanzliste (Empfehlungen)	
Bäume	
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Sträucher	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

Die Pflanzabstände sollen 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen betragen. Die Mindestqualität der Sträucher ist „Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

- Maßnahmen zum Artenschutz**
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
- Lichtimmissionen**
Die Umsetzung eines insektenfreundlichen und nachhaltigen Lichtmanagements (in Hinblick auf § 41 a BNatSchG) erfolgt durch ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Freistrahkende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 135a BauGB)
Die externe Kompensationsfläche wird den geplanten Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**
- Im Baugebiet sind Sattel-, Walml- und Pult- und Flachdächer zulässig. Die Art der Dacheindeckung erfolgt in Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit. Flachdächer sind zu begrünen..**
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Simmershausen Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01.06.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gegeben.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.08.2023 bekannt gegeben und vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 gemäß durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 26.08.2024 bekannt gemacht und vom 14.10.2024 bis einschl. 15.11.2024 durchgeführt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 10.10.2024 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 18.10.2024 bis einschl. 19.11.2024 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders zugänglich gemacht wurden.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.07.2023.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.10.2024.

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

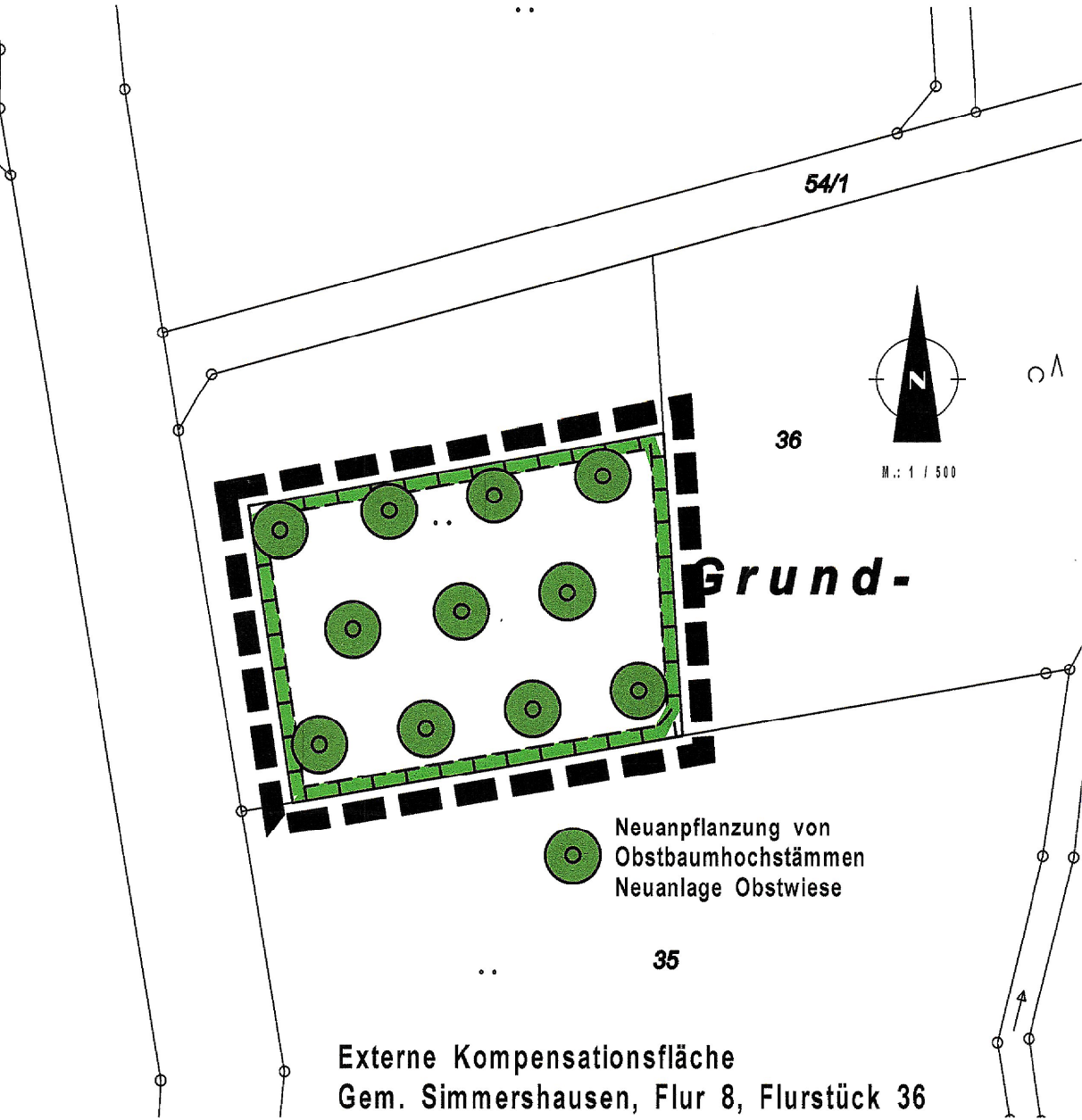
Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

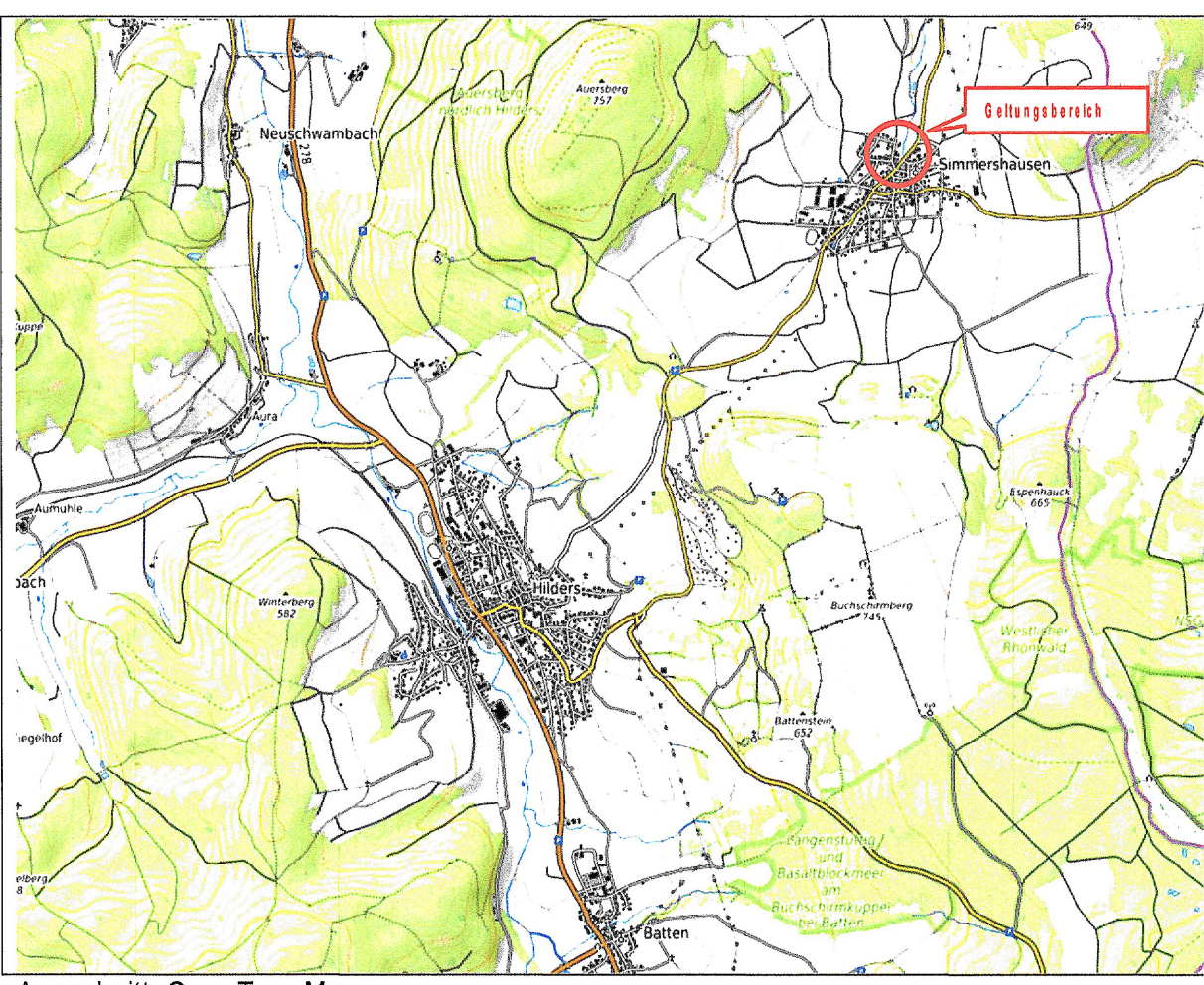
Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)

Hilders, den
(Siegel)
Ronny Günkell
(Bürgermeister)



Externe Kompensationsfläche
Gem. Simmershausen, Flur 8, Flurstück 36

Bebauungsplan der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Simmershausen Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“



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

PLANUNGSBÜRO BECKER
Dipl.-Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadtplaner (AKH)
Höhenweg 34
36041 Fulda
T: 0661 - 20 60 22 90
F: 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Landwehr 11
36100 Petersberg
T: 0661 – 69092
F: 0661 – 69093
M: ug@grupp-landschaftsarchitekt.de