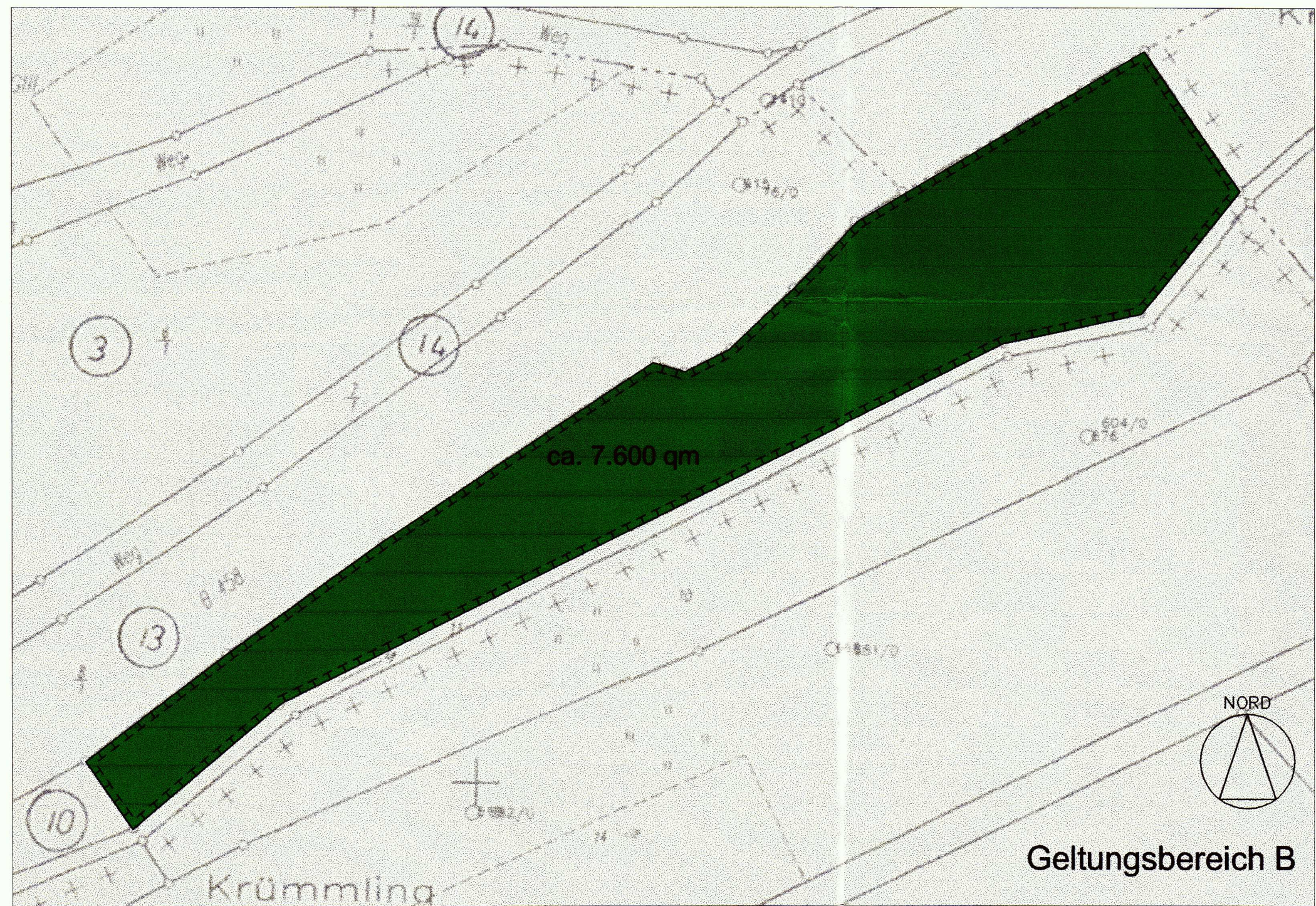
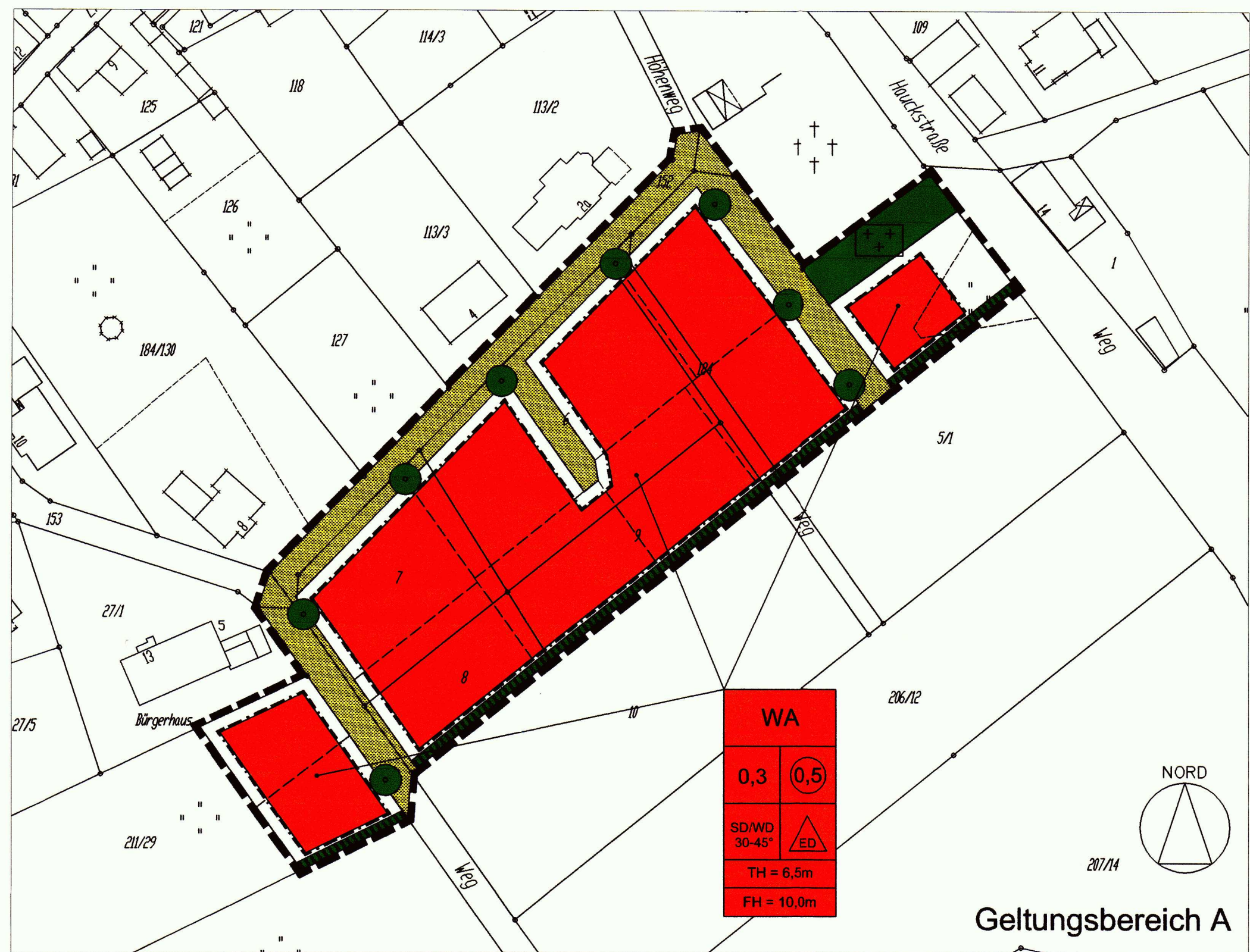




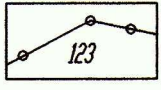
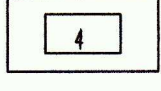
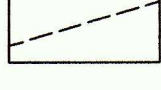
GEMEINDE HILDERS Ortsteil Wickers Bebauungsplan Nr.1 "Höhenweg"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 4. Hess. Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

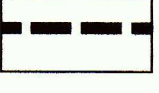
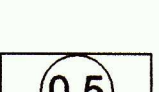
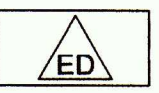
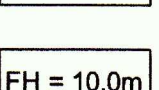
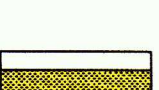
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Gebäude - Bestand
-  Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

-  **1. Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)
-  **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
-  **2.1 Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)
-  **2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 19 BauNVO)
-  **2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 20 BauNVO)
-  **3. Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
-  **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
-  **5. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
max. 6,5 m Traufhöhe, d.h. mittlere Höhe der Schnittlinie von talseitiger Aussenwand mit Dachhaut über dem vorhandenen Gelände.

max. 10,00 m Firsthöhe, d.h. mittlere Höhe über dem Anschnitt der talseitigen Aussenwand mit dem natürlichen Gelände.
-  **6. Öffentliche Flächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11+15 BauGB)

 Erschließungsstrasse

 Öffentliche Grünfläche: Friedhof

-  **7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser**
(§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
-  **8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Baugrundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlusssteine der entlang des Baugrundstücks verlaufenden Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung.
-  **9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

-  **9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:

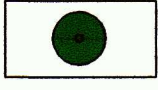
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

- Haselnuß (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schw. Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:

- vorherrschend Apfel,
- dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

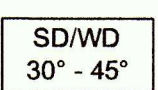
-  **9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen**
Spitzahorn 3xv., m. Ballen, St.-Umfang 16-18cm
-  **9.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**
-  **9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestanforderung:**
 - 1 Laubb Baum, alternativ 2 Obsthochstämme (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
 - 10 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge, (wird durch die Ausführung der Festsetzung 9.1.2 erfüllt)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrün.

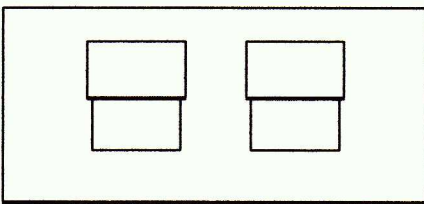
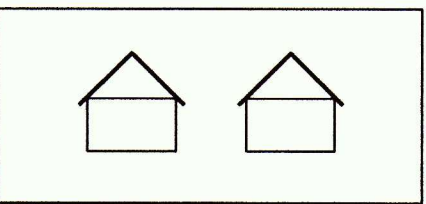
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
-  **9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)

Die Wiesenfläche ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.
-  **9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 135 a BauGB)
Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 40% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 60% zugeordnet.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

-  **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
-  **1.1 Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist nur das Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung von 30-45° zulässig.
-  **1.2 Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien (Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Alle anderen Farben und Materialien sind unzulässig.

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Pro Dachseite ist nur eine dieser Gaubenarten zulässig.

Beispiel Schleppgauben

Beispiel Giebelgauben


Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen.
Bei Schleppgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens zwei Drittel der Dachlänge betragen. Giebelgauben sind bis zu einer Breite von max. 2,5m zulässig.
Der Abstand von Gauben untereinander muss min. 1,5m betragen. Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.
-  **1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 17.05.1995. Garagen und Carports müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdachem ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind zulässig.

-  **2. Grundstücksfreiflächen**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
-  **2.1 Befestigungen**
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decke) herzustellen.
-  **2.2 Einfriedungen**
Zur Einfriedung sind max. 1,5m hohe Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Sockel oder lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Höhenweg" im Ortsteil Wickers beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 23.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 12.01.2004 bis zum 19.01.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
- Der Entwurf mit Begründung zu dem Bebauungsplan lag über die Dauer eines Monats vom 28.06.2004 bis zum 28.07.2004 einschließlich öffentlich aus. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 16.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.11.2004 den Bebauungsplan Nr. 1 "Höhenweg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Hilders, den 3. NOV. 2004.

Gemeindevorstand der
Gemeinde Hilders



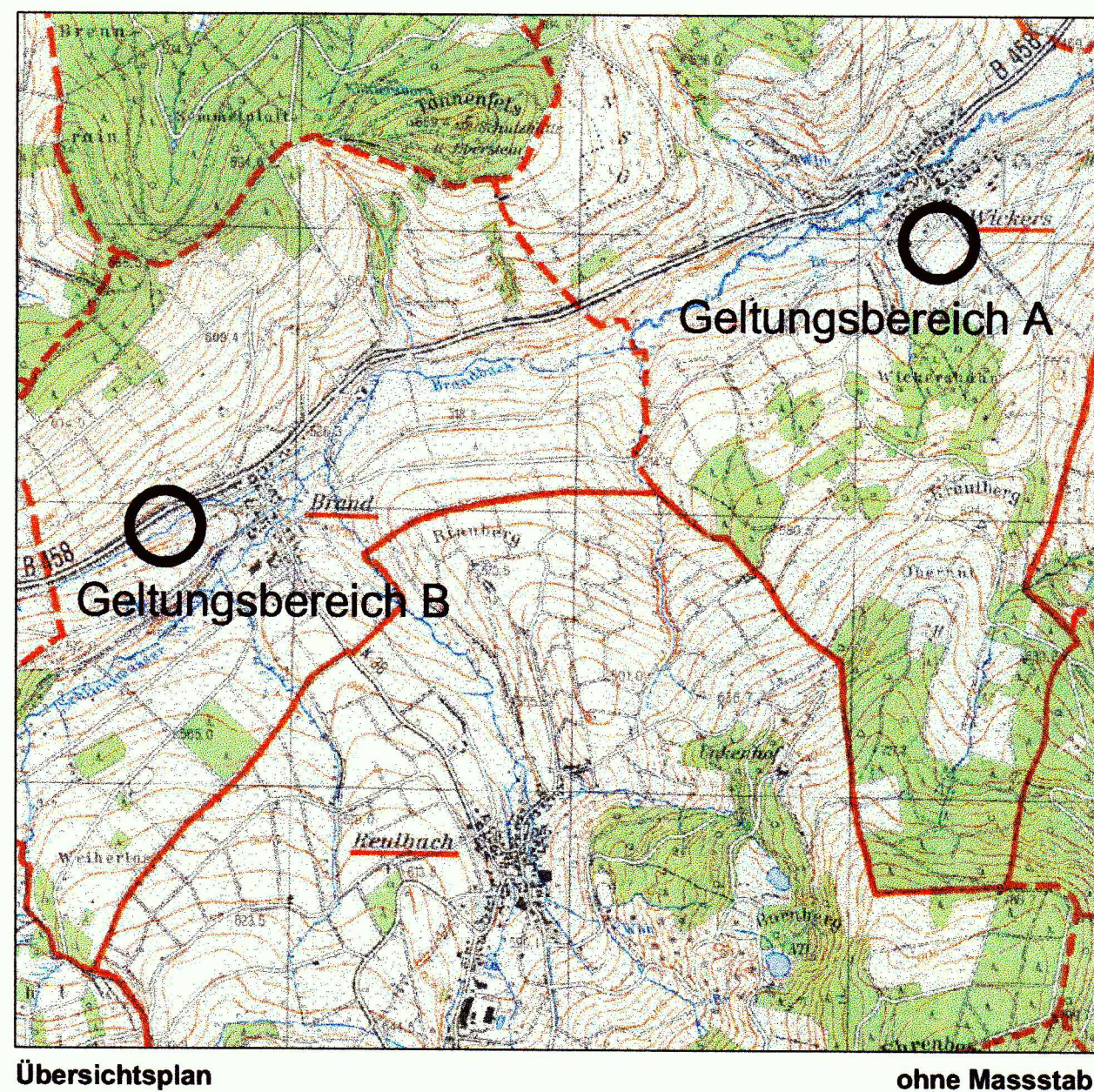
- Blum -
Bürgermeister

Hilders, den 2. DEZ. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Hilders



- Blum -
Bürgermeister



GEMEINDE HILDERS Ortsteil Wickers

Bebauungsplan Nr. 1 "Höhenweg"

M. 1 : 1.000	November 2004
	Theilring 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029 buero@herget-wienroder.de