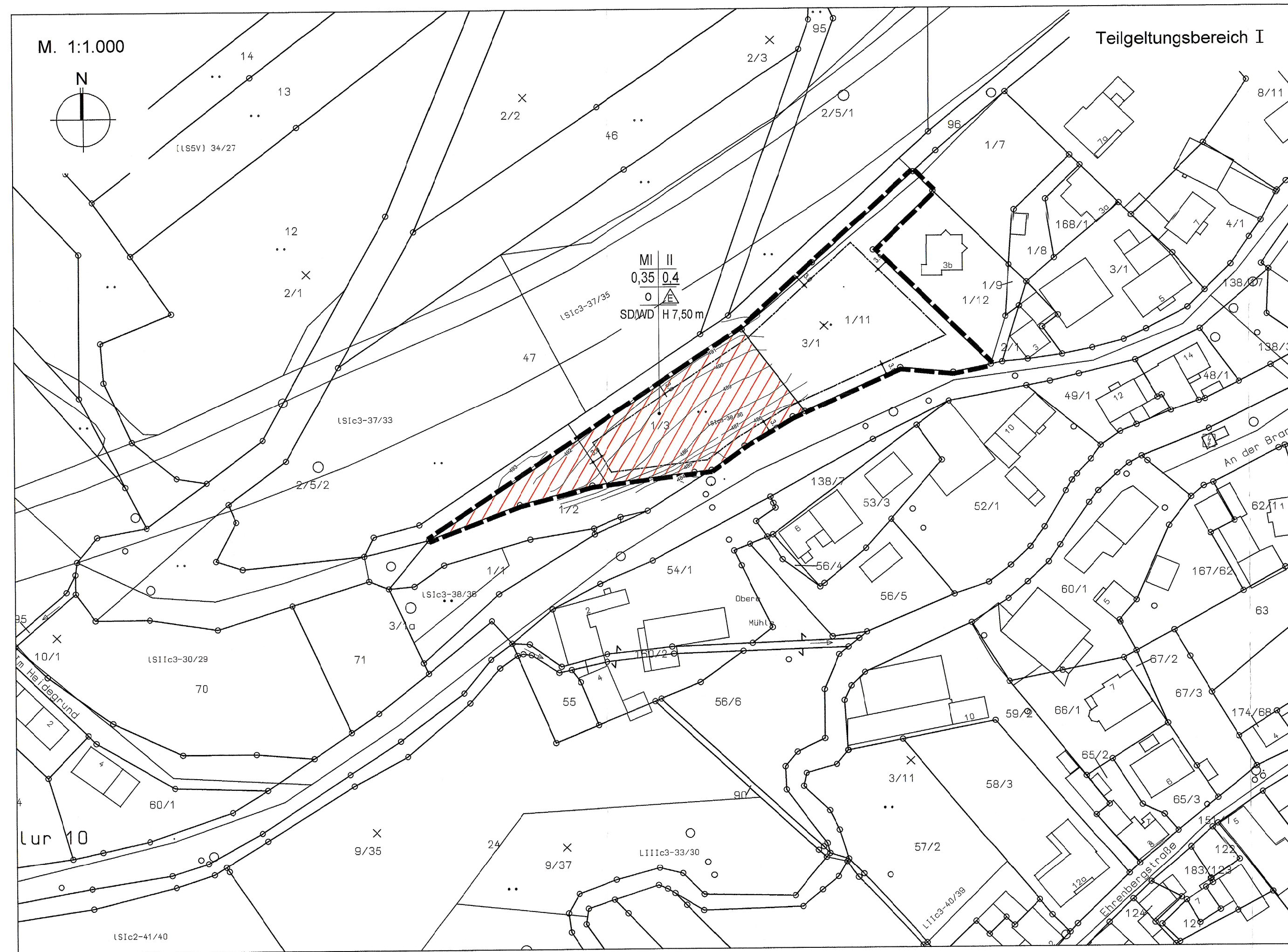




- RECHTSGRUNDLAGEN**
(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)
- BauGB - Baugesetzbuch
 - BauNVO - Baunutzungsverordnung
 - PlanzV90 - Planzeichenverordnung
 - BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
 - BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
 - HAIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
 - HBO - Hessische Bauordnung
 - HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
 - HStrG - Hessisches Straßengesetz
 - HDschG - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
 - GaVO - Garagenverordnung

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (MI) Mischgebiet
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 7,50 m max. Wandhöhe in m

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- SD/WD Satteldach / Walmdach
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
(... gilt nicht für Nebenanlagen)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- 1 Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen: Nutzungseinschränkung, Extensivierung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4
- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- vorh. Geländehöhen
- Maßzahlen (in Meter)
- Fläche der Aufhebungssatzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Als Wandhöhe gilt gem. § 6 (4) Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig oder - im Falle eines Flachdaches - bis zum oberen Abschluss der Wand. Sind bei Flachdächern in der Verlängerung der Außenwand massive Brüstungen oder Umwehrungen ausgebildet, sind diese auf die Höhe „H“ anzurechnen.
Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche (= Urlandschaft bzw. letzte genehmigte Geländeoberfläche).
Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt.
Ist das Gelände entlang der Außenwand geneigt, liegt also der Fußpunkt der Höhe „H“ bei natürlichem Geländeanschnitt nicht in der Waagrechten, so kann die Grundlinie gemittelt werden.

ANRECHENBARE GESCHOSSE
Wenn im Rahmen der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Wandhöhe nicht überschritten werden.

BAUWEISE UND BAUGRENZEN
Eine Bauverbotszone von 20 m ab dem Fahrbahnrand der B 458 ist einzuhalten.

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

VERKEHRSFLÄCHEN
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das gemeindliche Straßen- und Wegenetz.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Wasserversorgung und Entwässerung
Die wasserrechtliche Erschließung des Geltungsbereiches an das öffentliche Wasserverteilungssystem wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes (Hydrantenstandorte) und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Telefon und Strom
In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreiflächen
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Die Gehölzauswahl hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation zu orientieren.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
Die im Rahmen der Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Flächen - siehe TG II - sind den zu erwartenden Eingriffen als Kompensation gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

In der Gemarkung Wickers, Flur 8, Flurstück 167/67 (siehe TG II) sind in einer Größe von 3.400 m² Maßnahmen in Form einer extensiven Bewirtschaftung mit dem Ziel Herstellung einer artenreichen Grünlandgesellschaft vorgesehen.

Zuordnungsfestsetzung
Im Sinne des § 135 a-c BauGB werden die Kosten für die Bereitstellung der o.g. Flächen sowie die Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den Bauvorhaben auf der Fläche Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3 zugeordnet.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSATZUNG

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

Dachform und Dachgestaltung

Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erken sind auch andere als die im Planleit vorgegebenen Dachformen zulässig. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen.

Garagen

Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Denkmalschutz - Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Baugrunduntersuchung

Im Zuge von Bauarbeiten werden eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Versickerung von Oberflächenwasser

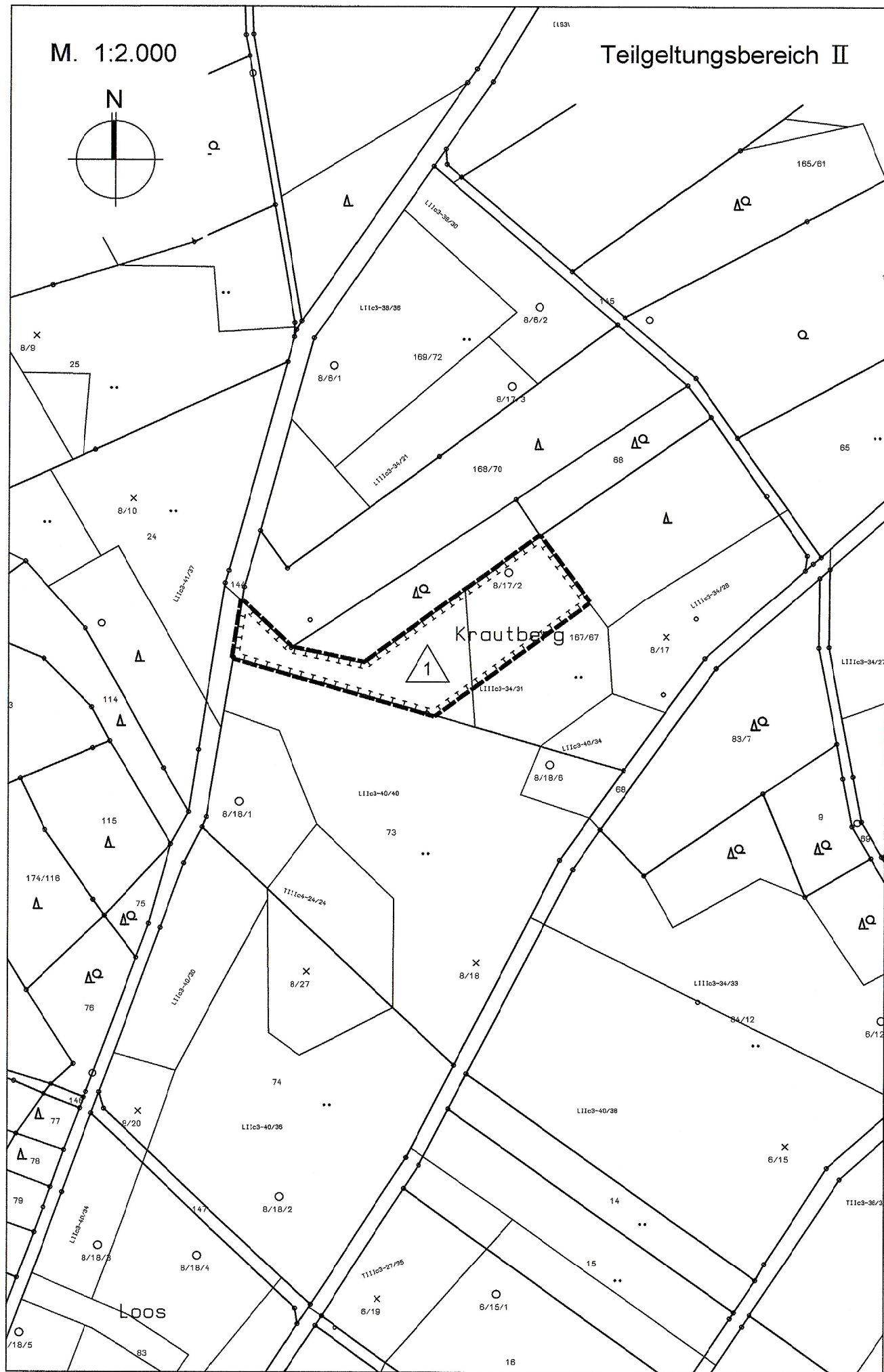
Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Eine gepl. Versickerung von Oberflächenwasser darf nicht zu einer Vernässung der Nachbargrundstücke führen.

Immissionsschutz

Bei Einreichung des Bauantrages ist der Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen.

Gefahrenabwehr

Das Schreiben des Fachdienstes Gefahrenabwehr vom 15.01.2020 ist zu beachten (s. Anhang Begründung).



AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 / Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.2019 beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
Entfällt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung der Pläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 öffentlich aus.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist bis zum 17.02.2020 eingeholt.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2020 die Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 und die Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Die Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 BauGB und die Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers treten mit der Bekanntmachung am 15.05.2020 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt werden die Satzungen zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Hilders (Bauamt) bereitgehalten und wird über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den 15.05.2020
Hubert Blum
(Bürgermeister)

**Gemeinde Hilders
Kreis Fulda**

**Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für
Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11**

**Aufhebungssatzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau
Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3**