



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
- HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- HDschG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des "Bebauungsplan Nr.1 Liebhardts - OT Steinbach" (1964) ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 5,00 max. Wandhöhe in m

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (... gilt nicht für Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Maßzahlen (in Meter)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebäudehöhen

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 (= Urgelände 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

Ein Kellergeschoss wird bei der Berechnung der GFZ als Vollgeschoss berücksichtigt, wenn die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss hangseitig im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländehöhe hinausragt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten (s. auch Begründung).

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m abgewendet werden. Ausnahme von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

Strom und Telefon

In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für Strom und Telekommunikation 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-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bei einer Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze nicht zulässig.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(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)

Beleuchtung

Eine Außenbeleuchtung / Lichtstände, die nach oben strahlen, sind unzulässig. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen zu verwenden, die die Anlockung und Irritation von Insekten minimieren.

Garagen, Carports und Stellplätze

Es gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hilders vom 17.05.1995. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können in begründeten Fällen - z.B. Geländebeziehungen - zugelassen werden.

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.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Abfallwirtschaft

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu zählt u.a. die Vermeidung von Verdichtung und die Sicherung des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915 (3). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und auf den Grundstücken möglichst wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde von der Gemeindevertretung am 02.05.2013 beschlossen.

2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Danach wird von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf mit Begründung liegt gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum eingeholt.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am die Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Hilders (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den Hubert Blum (Bürgermeister)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 OT Liebhardts - Steinbach

Gemarkung Liebhardts
Gemeinde Hilders
Kreis Fulda

ENTWURF
Stand 10.2017