

**Planzeichenerklärung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl  
z.B. 0,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 5 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

**Kita** Flächen für Gemeinbedarf  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte - Kita -

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

Straßenverkehrsflächen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

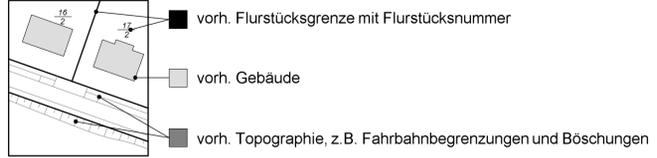
Nutzungsschablone:	
Baufeldbezeichnung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

**Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:  
 1. Baugesetzbuch (BauGB)  
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 4. Hessische Bauordnung (HBO)  
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)  
 7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)  
 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**



- Kartengrundlage**  
in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
- Stellplatzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Barrierefreiheit**  
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. HDSchG).

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:  
 • Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)  
 • Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)  
 • Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 17 – 20 BauNVO)  
 Für die festgesetzten Bauflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundflächenzahl im WA –Gebiet wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung (HBO) Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahmen zugelassen werden, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Außenwandhöhe darf auf der Bergseite nicht mehr als 3,50 m betragen. Für die Talseite ist sie bis 6,0 m Höhe zulässig.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flächen für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich Einzelhäuser. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 4.1. Garagen und Carports sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen, oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.  
 4.2. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügeligem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig

**5. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

**5.1. Dächer**  
 Im WA sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Dacheindeckungen sind ausschließlich in Rot-, Braun- und Schwarzttönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien. Drempeel sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Drempeelhöhe wird wie folgt bemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.

**5.2. Dachaufbauten**  
 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach und Zwerchhäuser zulässig. Dachgauben sind mit einer Breite von maximal 6,0 m für Schleppgauben bzw. 2,50 m für Satteldachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Der Abstand der Gauben zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 0,75 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1 m betragen. Die Summe aller Gauben darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zwischen der Gebäudetraufkante und der sichtbaren Unterkante der Gaube muss in Dachneigungsrichtung mindestens 0,70 m und der Höhenunterschied zwischen Gauben und Hauptfirst muss mindestens 0,50 m betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten.

**6. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)  
**6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

In den Hausgärten ist die Verwendung von Nadelgehölzen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbäum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 16 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

**6.2 Einfriedungen**  
 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende Sträucher, Laubheckengehölze oder als in Laubheckengehölzen geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m betragen.

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2021 ortsüblich bekannt gegeben.

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2021 bis einschl. \_\_\_\_\_.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ wurde am \_\_\_\_\_.2021 bekannt gegeben.

**3. Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_.2021.

**4. Satzungsbeschluss**  
 Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen.

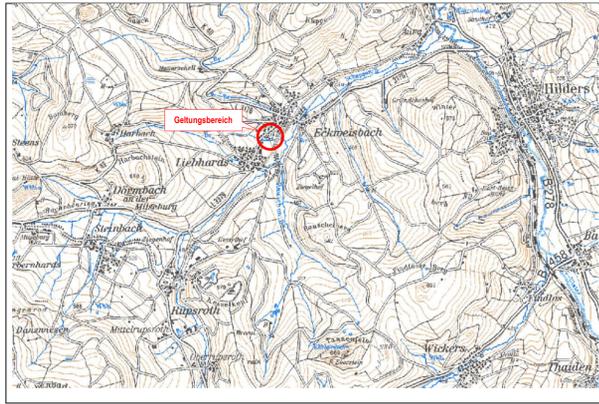
Hilders, den \_\_\_\_\_.2021  
 (Siegel) .....  
 Ronny Günkel  
 (Bürgermeister)

**5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes**  
 Der Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ wurde am \_\_\_\_\_.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ tritt mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr.3 „Kehlig“ zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den  
 (Siegel) .....  
 Ronny Günkel  
 (Bürgermeister)

**Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“**



**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](mailto:gemeinde@hilders.de)

<b>Maßstab:</b> 1 : 1000	<b>Planungsstand:</b> Entwurf	<b>Datum:</b> Im Mai 2021	<b>Bearbeitet:</b> Becker
-----------------------------	----------------------------------	------------------------------	------------------------------

**Dip. Ing. Renate Becker**  
Architektin – Stadtplanerin  
Höhenweg 34  
36041 Fulda  
T. 0661 - 20 60 22 90  
F. 0661 - 20 60 22 91  
M. [arch.becker@gmx.de](mailto:arch.becker@gmx.de)

*Dipl.-Ing. Ulrich Gropp*  
Landschaftsarchitekt AHO  
Landwehr 10  
36100 Petersberg  
T. 0661 – 69092  
F. 0661 – 69093  
M. [ug@gropp-landschaftsarchitekt.de](mailto:ug@gropp-landschaftsarchitekt.de)