

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Für die festgesetzten Bauflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Im WA1-Gebiet wird die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4,50m, die max. zulässige Firsthöhe 10,00m.

Für das WA1-Gebiet gilt: Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung (HBO) Kellergeschosse und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahmen zugelassen werden, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Traufhöhe darf auf der Bergseite nicht mehr als 4,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 10,0 m betragen. Die Höhe wird gemessen in der Mitte des Gebäudes bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche.

Für die festgesetzten Bauflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Im WA2-Gebiet wird die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,50m, die max. zulässige Firsthöhe 12,00m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² unbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

- 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

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.
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.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen: 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) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die 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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „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 Liebards Nr. 2 „Kehlig“ wurde gemäß § 10 BauGB am ...2021 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hilders, den ...2021

(Siegel) Ronny Güntel (Bürgermeister)

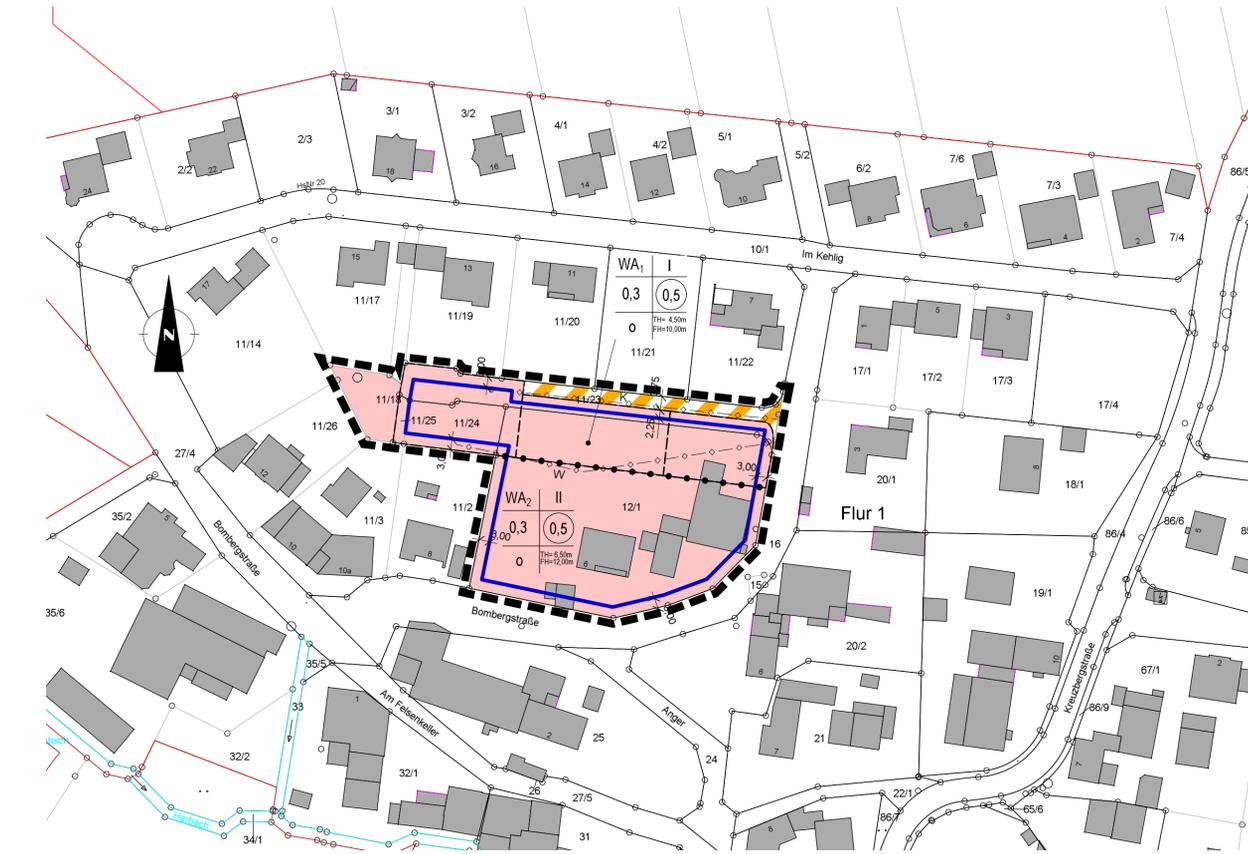
5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „Kehlig“ wurde am ...2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „Kehlig“ tritt mit der Bekanntmachung am ...2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „Kehlig“ zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den

(Siegel) Ronny Güntel (Bürgermeister)



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. 0,5 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sh. Textfestsetzungen Ziffer 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

5. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdisch
K = Kanal
W = Wasserleitung

Sonstige Planzeichen

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

Table with 2 columns: Baufeldbezeichnung/Art der baulichen Nutzung and Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Rows include Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, and Dachform.

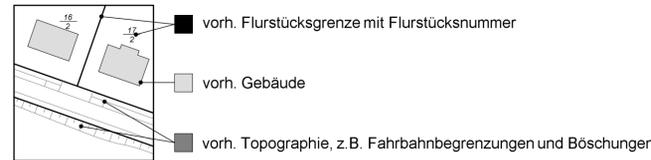
geplante Grundstücksgrenze

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

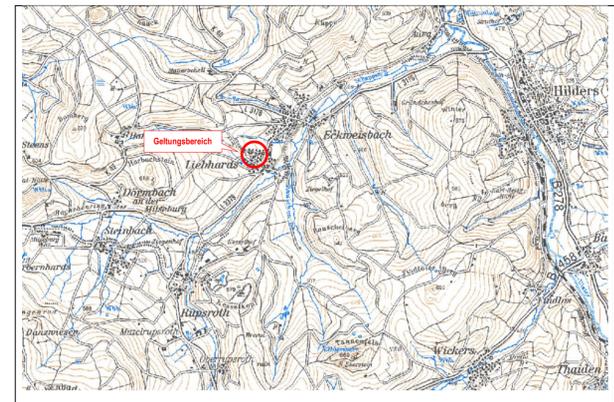
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



- 1. Kartengrundlage: in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
2. Stellplatzsatzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
3. Barrierefreiheit: Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
4. 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).

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebards Nr. 2 „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



Table with 4 columns: Maßstab (1:1000), Planungsstand (Entwurf), Datum (Im Mai 2021), and Bearbeiter (Becker). It also lists contact information for Dip.-Ing. Renate Becker and Dipl.-Ing. Ulrich Gropp.