

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des "Bebauungsplan Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ (1971) und deren 1. Änderung (1972) ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

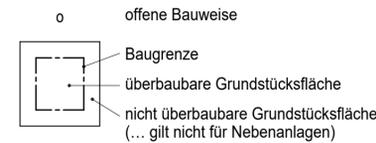
- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- HAIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

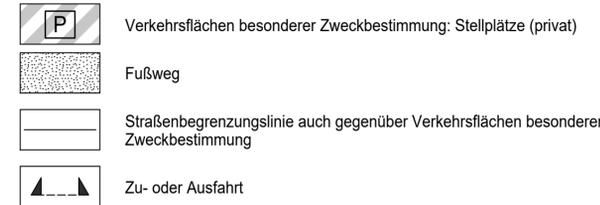
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ
z.B. 1,0	Geschossflächenzahl GFZ
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H	max. Höhe

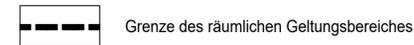
BAUWEISE UND BAUGRENZEN



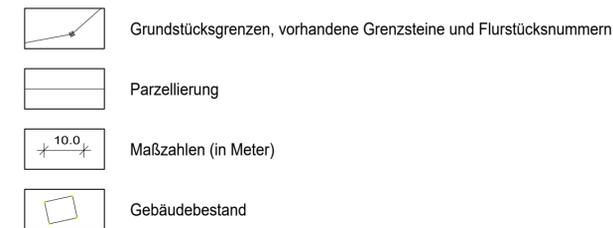
VERKEHRSFLÄCHEN



SONSTIGE PLANZEICHEN



SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND 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). 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 werde.

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.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische 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.

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. Stellplätze, Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSATZUNG

(gemäß § 9 Abs. 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 Erkern sind auch andere als die im Planteil vorgegebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hilders.

Garagen

Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Regenwassermanagement

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw. zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche gewünscht.

Abfallwirtschaft

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

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.05.2020 beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

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 2020 bis einschließlich öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum 2020 eingeholt.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am2020 die Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 10 BauGB und die baordnungsrechtlichen 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 der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Hilders bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den

.....
Hubert Blum (Bürgermeister)

