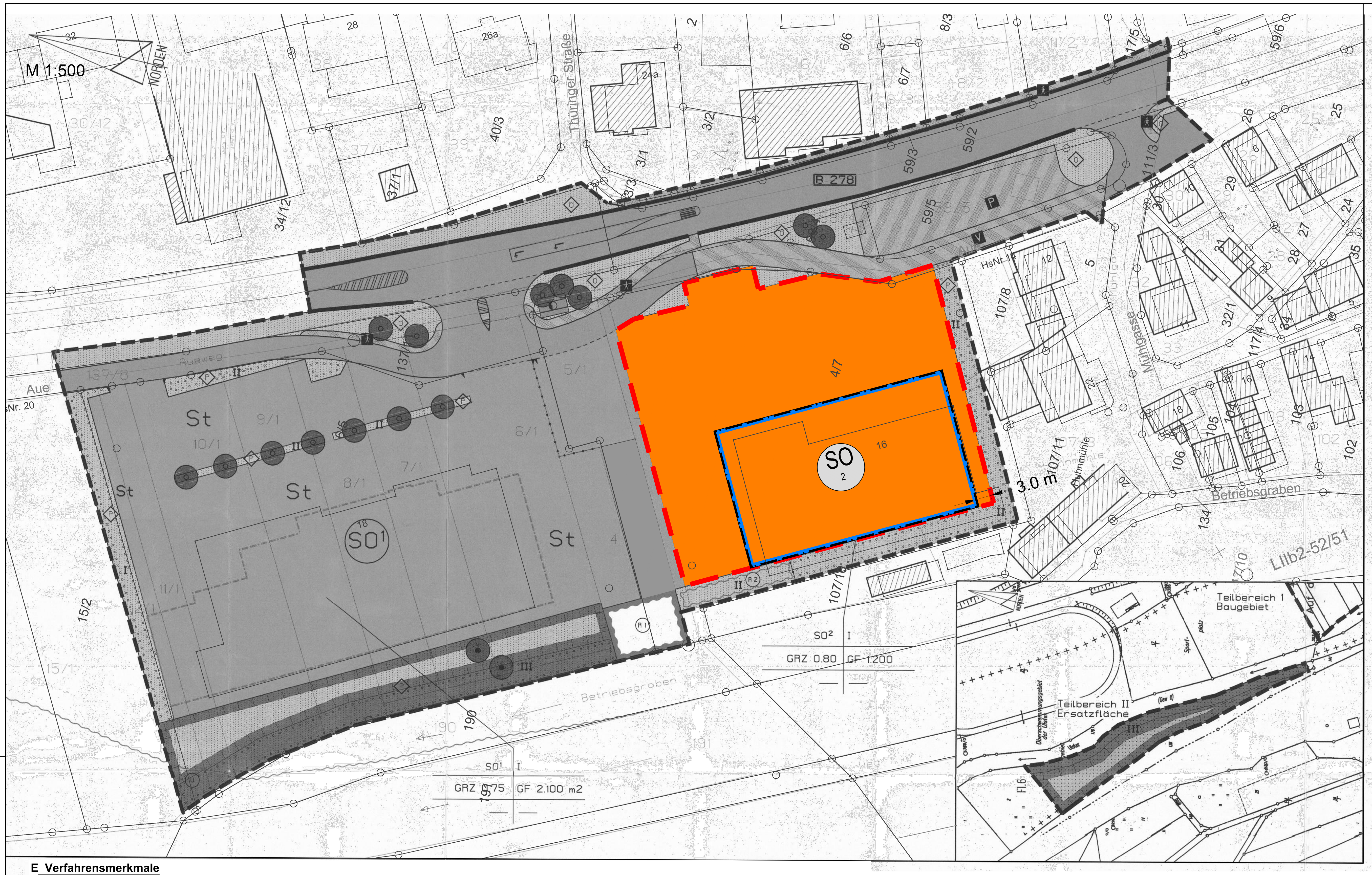
M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

01. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11 BauNVO)

SO 1/2 — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (i.S.v. §11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§§ 16-20 BauNVO)

I — Anzahl zulässiger Vollgeschosse (i.S.v. §16 Abs.2 Nr.3, und §20 Abs.1 BauNVO)

GF — Geschossfläche (i.S.v. §16 Abs.2 Nr.2 und Abs.4 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (i.S.v. §§16 und 17 BauNVO)

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

Baugrenzen (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

06. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 278 (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V. m. §1 Abs.2 Nr.2 und §5 Abs.4 FStrG)

Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentl. Parkfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

07. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallensorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Trafostation (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

09. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbest. Überschwemmungsgebiet (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

R 1 2 — Flächen zur Pufferung und zur Ableitung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 a BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Retentionsraum Ulster"(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gem. §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Zweckbestimmung:

I... — Eingrünung

II... — Begleitgrün

III... — Uferstreifen

Anpflanzen von Einzelbäumen (gem. §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (gem. §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

St — Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO und § 44 HBO)

Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -Abgrenzung des Maßes der Nutzung-

Grundstücksgrenzen

Grenze des Änderungsbereiches

E Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal" der Marktgemeinde Hilders gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 01.07.2021 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 ortsüblich im "Hilderser Blättchen" bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am __.__.____ im .... bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____.

3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom __.__.____. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den __.__.____.

4. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am __.__.____. Die Bekanntmachung erfolgte im .... am __.__.____.
Mit der Bekanntmachung tritt der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal" der Marktgemeinde Hilders in Kraft.

Hilders, den __.__.____

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal" der Marktgemeinde Hilders mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass
die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hilders, den __.__.____

Bürgermeister

Projekt: N:\2920_B-Plan Hilders LIDL\ACAD Zeichnung: 2021-08-03_BPLAN_Hilders-LIDL-2.Änderung.dwg
Erstelldatum: 03.08.2021 Anwender: Katrin Mueller Stifttabelle: acad.ctb Blattgröße: 620x1465

TEXTTEIL

A Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.03.2020 (GVBl. S. 318)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. i. S. 440)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3b des Gesetzes vom 10.02.2020 (GVBl. S. 146)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), gültig ab 09.10.2014.

B Textliche Festsetzungen

B.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

B.1.1 Sondergebiet Einzelhandel [SO1] gem. §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO

(1) Das mit [SO1] gekennzeichnete Gebiet dient zu Zwecken der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO).
Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung:
1. großflächiger Einzelhandelsbetrieb >Verbrauchermarkt-Lebensmittel< mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m²
2. die der Hauptnutzung untergeordneten Lager- und Verwaltungsräume
3. die der Hauptnutzung untergeordneten Stellplätze für Pkw, Kräder,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. eine Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonal,
2. die der Wohnung zugehörigen Stellplätze für Pkw.

B.1.2 Sondergebiet Einzelhandel [SO2] gem. §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO

(1) Das mit [SO2] gekennzeichnete Gebiet dient zu Zwecken der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S.v. §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO.

(2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
1. großflächiger Einzelhandelbetrieb "Lebensmittel-Discounter" mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1000 m².
2. die Hauptnutzung untergeordneten Lager- und Verwaltungsräume
3. die Hauptnutzung untergeordneten Stellplätze für PKW, Kräder,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. eine Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonal,
2. eine Wohnung zugehörigen Stellplätze für PKW.

B.1.3.1 öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

B.1.3.2 private Grünfläche gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die als private Grünfläche dargestellten Flächen dienen der Unterbringung von Kompensationsmaßnahmen am Eingriffsort bzw. zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft als Grünflächen im Sinne der besonders dargestellten Kompensationsmaßnahmen herzustellen und zu erhalten, die Flächen zur Gestaltung sind gemäß der Pflanzempfehlungen des Bebauungsplanes zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

B.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl - GRZ) der Baufläche >SO1< darf 75 v. H. der Grundstücksfläche (GRZ 0,75) nicht überschreiten (§§16, 17 und 19 BauNVO).

B.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl - GRZ) der Baufläche >SO2< darf 80 v. H. der Grundstücksfläche (GRZ 0,80) nicht überschreiten (§§16, 17 und 19 BauNVO). Eine Überschreitung der GRZ um max. 5 v.H. ist nur zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten möglich (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

B.2.3 Die Größe der Geschossfläche (Geschossfläche - GF) der Baufläche >SO1< darf 2.100m² nicht überschreiten (§16 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und §20 Abs.3 BauNVO). In die Geschossfläche sind alle Aufenthalts- und Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände anzurechnen (§20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

B.2.4 Die Größe der Geschossfläche (Geschossfläche - GF) der Baufläche >SO2< darf 1.200 m² nicht überschreiten (§16 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und §20 Abs.3 In die Geschossfläche sind alle Aufenthalts- und Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände anzurechnen (§20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

B.2.5 Die Gebäude im Sondergebiet dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. (§16 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 BauNVO i.V.m. §2 Abs.4 Satz 2 HBO)

B.3 Sonstige Festsetzungen

B.3.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet allgemein zulässig (§14 BauNVO).

B.3.2 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist die Belieferung des im SO2 geplanten Einzelhandelsbetriebes während der Nachtstunden (22.00 bis 6.00) ausgeschlossen (§9 Abs.1 Nr. 23 BauGB).

B.3.3 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist. Böschungsneigung 1:1,5; terrassenförmige Ausbildung ist möglich (§9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

B.3.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind. Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanlagen werden in gesonderten Fachplänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind Trassen für Fernmelde- und Stromleitungen bereitzustellen (§9 Abs.1 Nr.12 und 13 BauGB).

B.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs.6 BauGB

B.4.1 Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.
Das Auffinden von Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o.ä. ist gem. §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss Ketzerbach 11 in 35037 Marburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 Abs.3 HDSchG). Die Anzeigepflicht gem. §20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Funde sind ablieferungspflichtig.

B.4.2 Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsbereich der Ulster. (§32 WHG i.V.m. §70 HWG)

C Örtliche Bauvorschriften (gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§9 und 81 HBO)

C.1 Werbeanlagen

C.1.1 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Dachgeschoss der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v.H. der jeweiligen Fassadenfläche betragen (gem. §81 Abs.2 Nr.1 HBO).

C.2 Flächen für Entsorgungsanlagen

C.2.1 Mülltonnen sowie -containerstellplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind (gem. §81 Abs.1 Nr.3 HBO).

C.3 Gebäude

C.3.1 Die Gebäude des Sondergebietes sind mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 25° vorzusehen. Dachaufbauten sind in Form von Zwerchgiebel möglich. Diese können mit vorbewittertem Zinkblech oder durch eine Stehfalzverblechung verkleidet werden. Das Hauptdach ist kleinteilig mit Beton- oder Tondachsteinen zu decken. Als Farbgebung sind rote Farbtöne vorzusehen. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude. Anlagen für erneuerbare Energien, Flach- und Gründächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören (gem. §89 Abs.1 Nr.1 HBO).

C.3.2 Für die Fassadenoberflächen geplanter Gebäude sind vorwiegend traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Keramik oder deren Kombinationen zu verwenden. Grelle Fassaden- und Dachfarben sind im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig (gem. §89 Abs.1 Nr.1 HBO).

C.3.3 Die großflächige Anstrahlung (Beleuchtung) der Gebäude und Anlagen im Plangebiet zu Werbezwecken ist nicht zulässig. (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Beleuchtungen an Gebäuden und Anlagen zur Gewährleistung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht.

D Grünordnerische Festsetzungen (gem. §9 BauGB und §7 Abs.3 HENatSchG)

D.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

D.1.1 Der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 gekennzeichnete, dem Betriebsgraben zugewandte, Auenbereich ist vollständig zu entnutzen und der natürlichen Sukzession, als Auenbrachwiese, zu überlassen.

D.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

D.2.1 Auf der mit Planzeichen 13.2.1 (Flächensignatur) der PlanzV90 und mit [I] gekennzeichneten Fläche soll die Anlage einer Sichtschutzpflanzung (Eingrünung) vorgenommen werden. Hierzu sollen heimische Gehölze verwendet werden (1x verpfl. Heister, Höhe 100 bis 150 cm und verpfl. Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm). Der Pflanzabstand beträgt 1,00m x 1,00m, die Pflanzung hat in 3er bis 5er Gruppen zu erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen. (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

D.2.2 Auf den mit Planzeichen 13.2.1 (Flächensignatur) der PlanzV90 und mit [II] gekennzeichneten Flächen soll die Durchgrünung des Plangebietes realisiert werden. Die Grünflächen sollen mit einer der Größe der Flächen entsprechenden Bepflanzung versehen und gärtnerisch gepflegt werden. Zur Anwendung kommen Sträucher bis zu einer Endhöhe von 2,0m sowie Bodendecker. Heimischen Gehölzen sind bei der Auswahl den Vorrang zu geben. Restflächen sind durch eine Rasenansaat dauerhaft zu begrünen.

D.2.3 Auf den mit Planzeichen 13.2.1 (Flächensignatur) der PlanzV90 und mit [III] gekennzeichneten Flächen soll zum Ausgleich und Ersatz des vom Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs eine Initialbepflanzung der Uferbereiche von Betriebsgraben und Ulster, bestehend aus Erlen (Alnusglutinosa 3x v.S., 140cm bis 180cm) vorgenommen werden. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig vorzunehmen. Der Pflanzenabstand beträgt in und zwischen der Reihe 1.50m.

D.2.4 Die mit dem Planzeichen 13.2.1 (Einzelbäume) der PlanzV90 gekennzeichneten Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Gehölzen heimischer Arten auszuführen. Für die Standorte auf den Parkplätzen werden großkronige Arten empfohlen. Der Mindestqualitätsanspruch bei diesen Pflanzungen ist HST 2xv. Stammumfang 10-12cm. Eine Verschiebung der Bäume am jeweiligen Standort um 2,00m ist zulässig. Zusätzliche Baumpflanzungen haben gem. Pflanzliste zu erfolgen. Baumscheiben sind je Baum min. 4,00m² offen auszuführen und durch geeignete Vorrichtungen vor dem Überfahren und Begehen zu schützen.

D.3 Sonstige Festsetzungen

D.3.1 Die grünordnerischen Maßnahmen im betreffenden Baugebiet sind in der Realisierung der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode von den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB i.V.m. §6 a-c HENatSchG)

D.3.2 Die Realisierung der Bau- und Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen. (gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB i.V.m.§87 HBO)

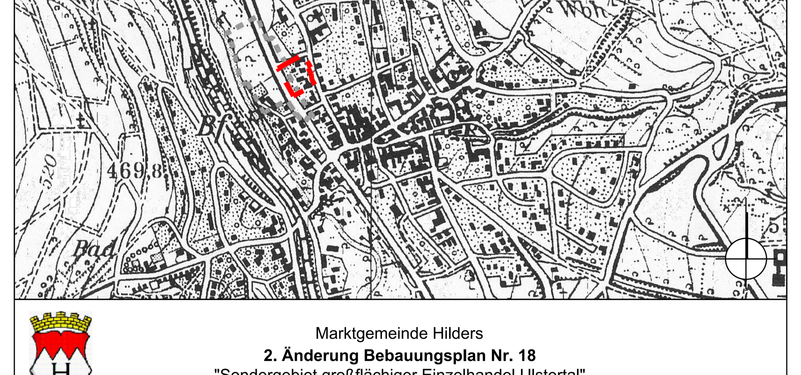
D.3.3 Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig. Ungegliederte Fassaden sind ausreichend mit Kletterpflanzen zu begrünen.

D.4 Pflanzliste der empfohlenen Gehölze

Bäume		Sträucher	
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Haselnuss	(Corylus avellana)
Feldahorn	(Acer campestre)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Sommer-Linde	(Tilia platophyllos)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Kreuzdorn	(Rhamnus carthaticus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Pfaffenhütchen	(Eunoymus europaeus)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)	Hundsrose	(Rosa rubiginosa)
Eibe	(Taxus baccata)	Bibernell-Rose	(Rosa pimpinellifolia)
		Schlehe	(Prunus spinosa)
		Holunder	(Sambucus nigra/racemosa)

E Allgemeine Hinweise

(1) Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplans Nr. 2 gelten uneingeschränkt fort.



Marktgemeinde Hilders
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal"

Stand vom 03.08.2021

PLANWERK Petersberg