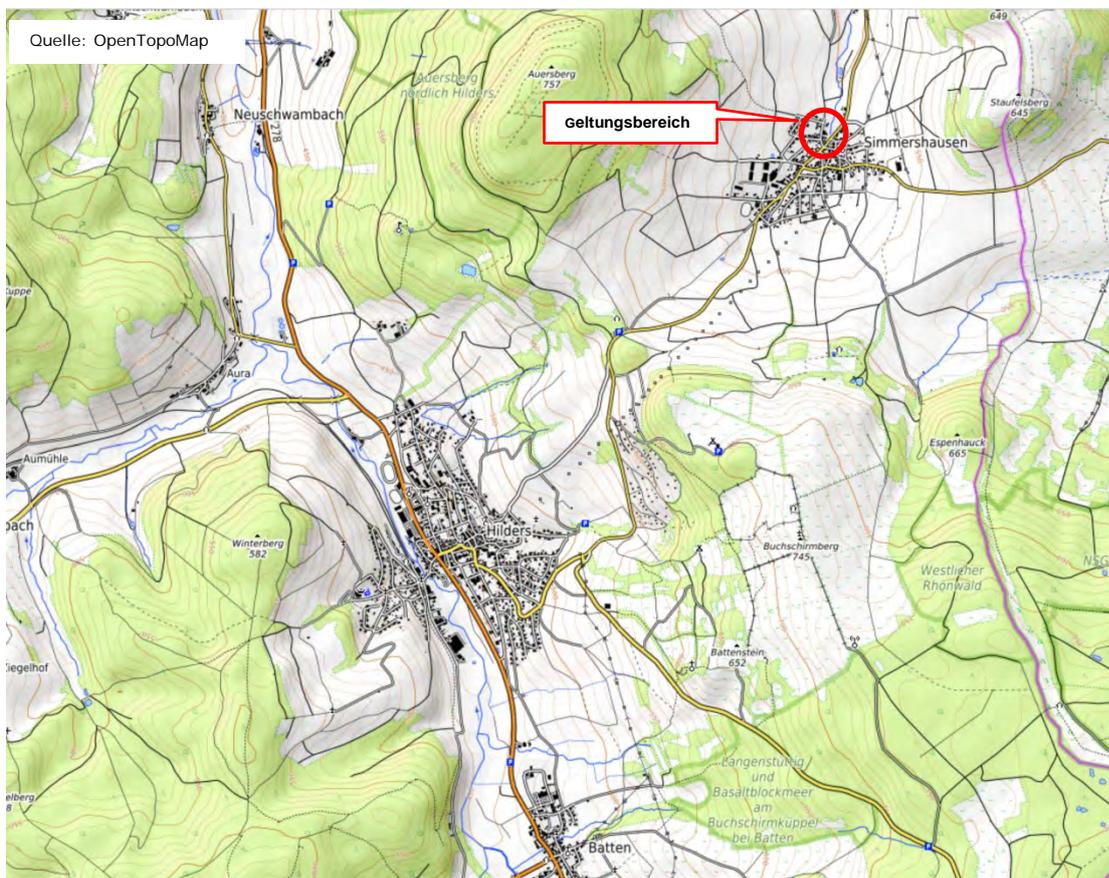


MARKTGEMEINDE HILDERS



Bebauungsplan der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Simmershausen Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan Hilders, Liebhardts, Steinbach (ohne Maßstab, genordet)

PLANUNGSBÜRO BECKER

Dipl. Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadtplaner (AKH)
Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AKH



Landwehr 11
36100 Petersberg

T. 0661 – 69092
F. 0661 – 69093
M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de;

Inhalt

TEIL A: Begründung	1
1 Planungsanlass, Veranlassung und Planungsziel.....	1
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3 Übergeordnete Planungen - Rechtsverhältnisse.....	3
3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 (Regierungspräsidium Kassel, 2009).....	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bebauungsplan	4
4 Schutzgebiete	4
5 Verfahren	5
6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	5
6.1 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung.....	6
6.2 Ver- und Entsorgung	6
6.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	6
6.2.2 Abwasserentsorgung.....	6
6.2.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation.....	6
7 Städtebauliche Planung.....	6
7.1 Alternativenprüfung	6
7.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen.....	6
7.1.2 Konzeptalternativen.....	7
7.2 Städtebauliche Ziele.....	7
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.3 Maß der baulichen Nutzung	8
7.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	8
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	8
7.6 Zuordnungsfestsetzung nach § 135a BauGB.....	8
7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
8 Planverwirklichende Maßnahmen.....	9

Bauleitplanung Marktgemeinde Hilders

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Marktgemeinde Hilders Nr. 4 "Erweiterung Hirtsgasse"

TEIL A: Begründung

1 Planungsanlass, Veranlassung und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das am nördlichen Rand des Plangebiets gelegene Grundstück (Flurstück 33) bestehen konkrete Absichten einer baulichen Nutzung. Auf dem als Lagerplatz genutzten Grundstück soll eine Mehrzweckhalle gebaut werden, in der sowohl Fahrzeuge abgestellt als auch Flächen für Lagerzwecke zur Verfügung gestellt werden sollen.

Das Grundstück Flur 8, Flurstück 33, Gemarkung Simmershausen liegt im Außenbereich, ist aber im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Darstellung dieses Bereichs als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan allein überführt das Grundstück nicht in die bebaute Ortslage, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren erforderlich ist. Dabei ist der Geltungsbereich nach Süd-Westen soweit festzulegen, dass die angrenzenden Gebäude mit einbezogen werden. Auf diesem Weg wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinsichtlich der betreffenden Fläche ist festzustellen, dass diese durch die unmittelbar westlich angrenzende „Hirtsgasse“ sowohl verkehrlich als auch fußläufig voll erschlossen ist.

Des Weiteren ist das Plangebiet in Bezug auf die erforderliche technische Infrastruktur (Kanalisation, Trink- und Löschwasser, Strom und Telekommunikation) voll erschlossen.

Aufgrund der westlich und südlich vorhandenen Bebauung, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslage. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Marktgemeinde Hilders, eine ergänzende Bebauung am nördlichen Rand des Plangebietes zu ermöglichen, eine Nachverdichtung der Ortslage Simmershausen zu gewährleisten und die Bereich östlich der Hirtsgasse planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Marktgemeinde Hilders wurde 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorfgebiet Hirtsgasse“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“ bildet den städtebaulichen Abschluss dieses Siedlungsraums.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlichen Rand der Ortslage Simmershausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 34, Flur 8;

Im Westen: durch das Flurstück 31 (Hirtsgasse, tlw.) Flur 8, das Flurstück 16 (tlw.) und das Flurstück 37/1 (Hirtsgasse), Flur 13;

Im Süden und Osten: durch Teile des Flurstücks 50 (Mühlbach), Flur 8;

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Simmershausen.

Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 0,67 ha.

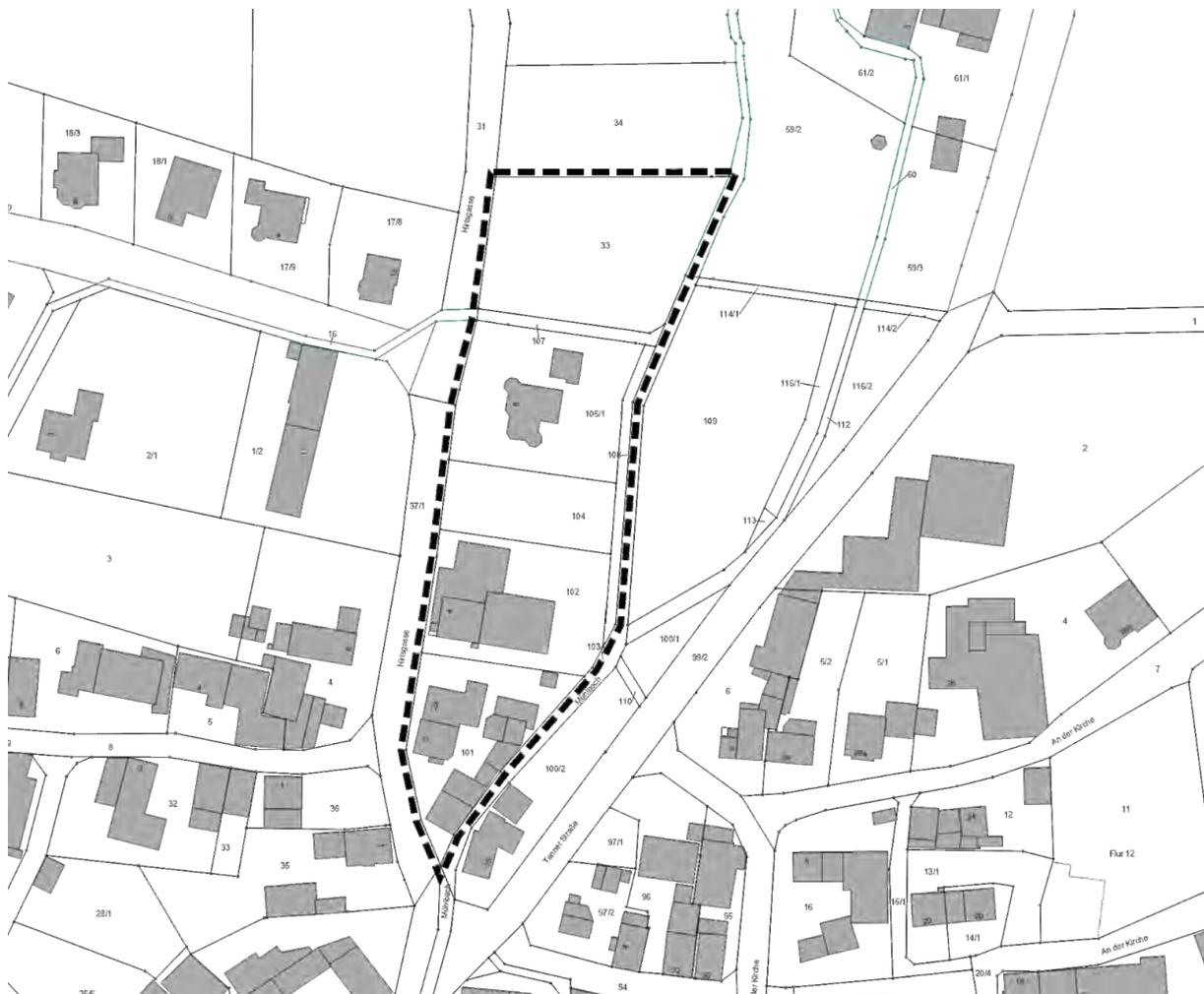
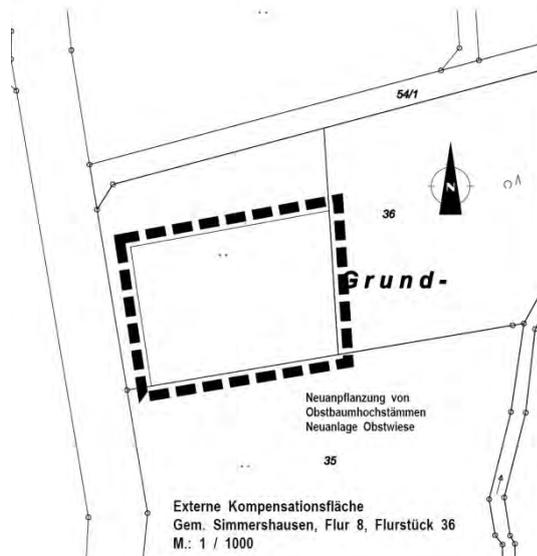


Abb.1 Geltungsbereich des Plangebiets



Der Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahme umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt in der Gemarkung Simmershausen, Flur 8 und umfasst einen Teil des Flurstücks 36.

Abb.2 Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme

3 Übergeordnete Planungen - Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 (Regierungspräsidium Kassel, 2009)

Im RPN 2009 ist das Plangebiet bereits als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen.

Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs u.a. zulässig für „Siedlungs- und Gewerbeflächen“ im Umfang bis zu max. 5 ha.

Nördlich des Plangebietes ist zudem ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Westlich schließt sich das „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ an, in welchem das Dorfgebiet „Hirtsgasse“ liegt, welches durch den Bebauungsplan Nr. 2 planungsrechtlich gefasst ist.

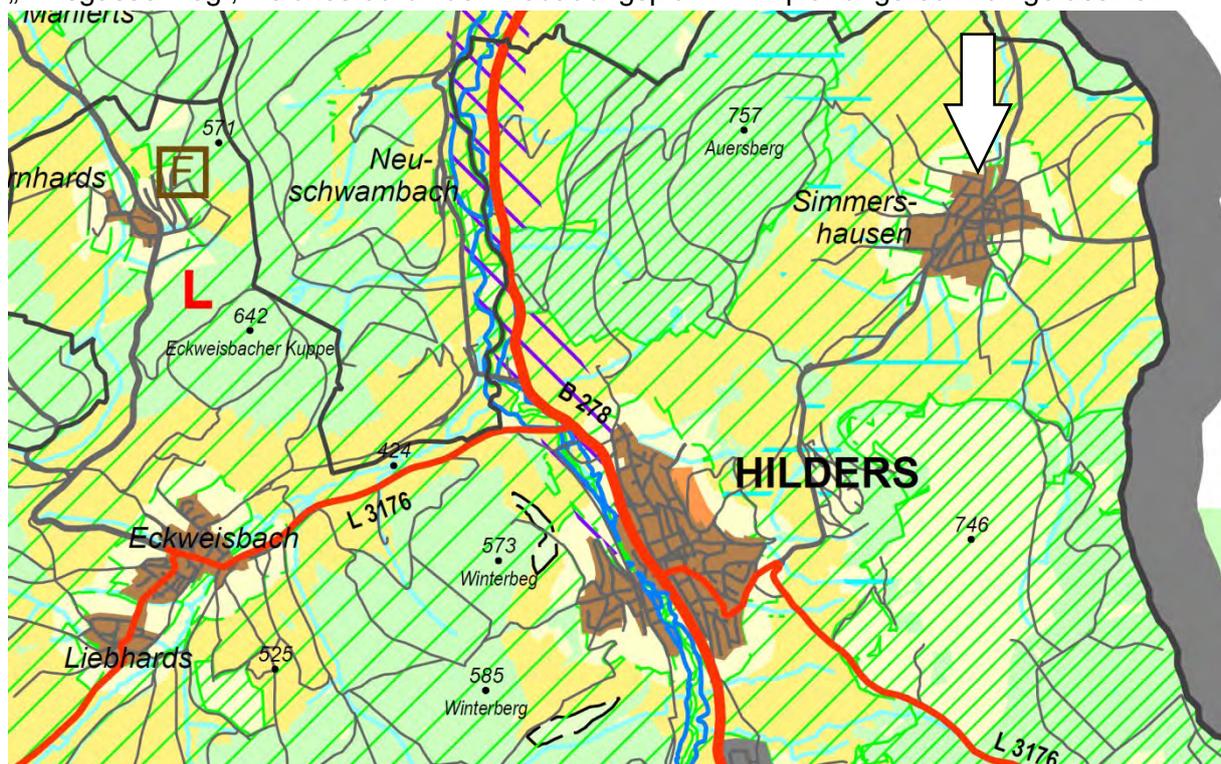


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders vom 11.11.1976 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dar.

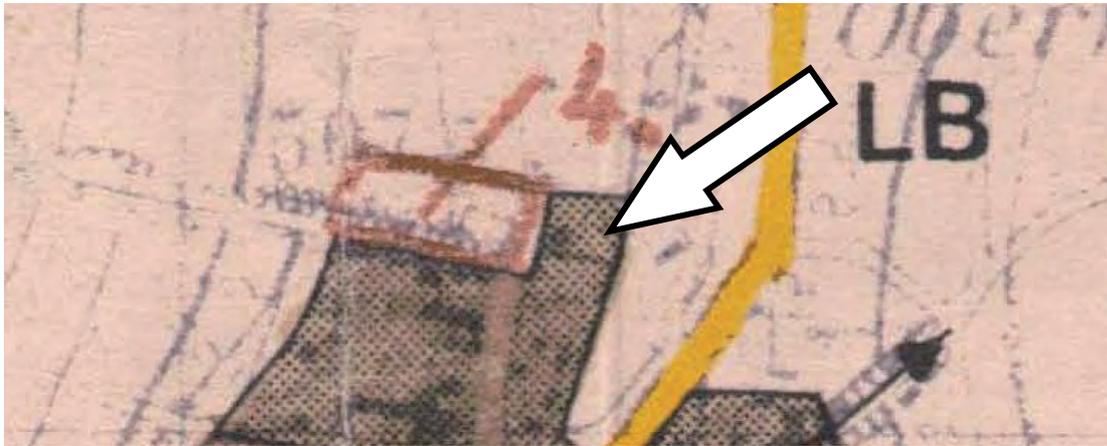


Abb. 4 Ausschnitt FNP 1976

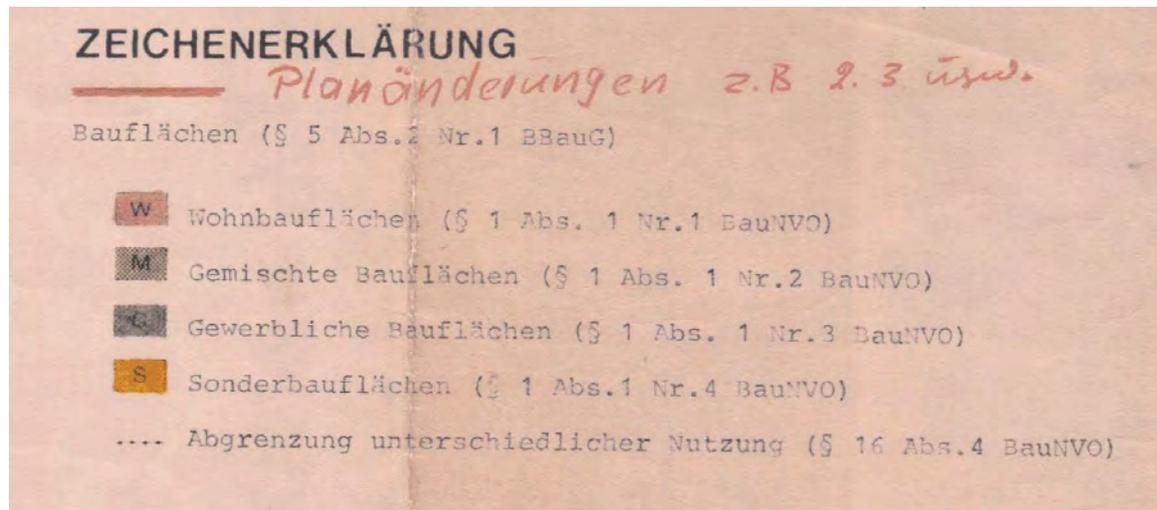


Abb. 5 Ausschnitt Legende FNP 1976

3.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“ liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt im Bebauungsplan.

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 wird im Regelverfahren in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Der erste Verfahrensschritt besteht in der Beschlussfassung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Erstbeteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Der zweite Verfahrensschritt besteht in der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB. Parallel soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgen. Das Verfahren endet mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB. Dem Entwurf des Bauleitplans im Regelverfahren ist ein gesonderter Umweltbericht nach § 2a BauGB Abs. 2 beizufügen.

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

Auf dem Grundstück wurde um 1906 von einer Genossenschaft mit 6 Landwirten eine Dreschhalle errichtet. Diese wurde bis in die 70er Jahre genutzt. Mitte der 80er Jahre wurde die Dreschhalle durch ein Unwetter zerstört und nicht wieder aufgebaut. Die Genossenschaft löste sich auf. Die Fläche wurde vor Auflösung der Genossenschaft von der Familie Drott erworben und diente bis heute als Lagerplatz und Festplatz.

Bei der 1906 errichteten Dreschhalle handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gebäude, welches nach dem „Gesetz, die allgemeine Bauordnung betreffend“ (Bauordnung) im Großherzogtum Hessen, die bis 1957 galt, genehmigt war. Die befestigte Grundstücksfläche betrug seinerzeit ca. 250 m², die Dreschhalle mit Abschleppung hatte eine Fläche von ca. 300 m². In der Summe waren also damals bereits ca. 550 m² baulich und als Lager- und Verkehrsfläche genutzt.

Die Dreschhalle diente der Landwirtschaft und wäre nach heutiger Rechtslage als privilegiertes Gebäude i. S. von § 35 Abs. 1 BauGB an diesem Standort zulässig.

Da die Halle zerstört wurde und damit der Bestandsschutz erloschen ist, bedarf es der Bauleitplanung, um das Grundstück wieder nutzen zu können. Eine rein gewerbliche Nutzung i. S. von § 8 BauNVO ist nicht vorgesehen, weshalb das Grundstück als Mischgebiet festgesetzt werden soll, insbesondere auch um künftig die Ansiedlung mischgebietsverträglicher Nutzungen zu sichern.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders ist die west- und südwestlich angrenzende Ortslagenbebauung von Simmershausen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im unmittelbaren südlichen und östlichen Anschluss zum Plangebiet befindet sich die Ortslagenbebauung von Simmershausen.



Abb. 6 Foto der Dreschhalle

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet folgt intensiv landwirtschaftlich genutztes Offenland. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Mühlbach.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Flurstücks Nr.33 bebaut. Es befinden sich Wohnhäuser sowie der Landgasthof Münchhausen.

6.1 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hirtsgasse, welche an die Kreisstraße (K35) (Tanner Straße / Aixfeld) anschließt. Von hier aus besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 278 an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 32. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Hirtsgasse mit Anbindung an das innerörtliche Straßen- und Fußwegenetz.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Herstellung der Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die in der Hirtsgasse eingebrachte Wasserversorgungsleitung gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen als sichergestellt zu bewerten.

6.2.2 Abwasserentsorgung

Die Herstellung der Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den in der Hirtsgasse eingebrachten Abwasserkanal gegeben.

6.2.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Die elektrotechnische und telekommunikative Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen möglich.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung

7.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen

Im Rahmen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1a BauGB, ist es das städtebauliche Ziel der Marktgemeinde Hilders solche Flächen vorrangig für eine Bebauung zu nutzen, welche an die bebaute Ortslage anschließen. Für die Bebauung dieser Fläche sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich.

Aufgrund der vorgelagerten Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslage Simmershausen. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Marktgemeinde Hilders, eine Bebauung im Bereich des Plangebietes zu ermöglichen und somit eine Nachverdichtung der Ortslage zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung im Bereich des Plangebietes akzeptabel und gegenüber einer Bebauung auf der „grünen Wiese“ alternativlos.

7.1.2 Konzeptalternativen

Da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, das Grundstück (Flstck. Nr. 33) einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Ortslage an dieser Stelle zu arrondieren, ergeben sich keine abweichenden Konzeptalternativen.

7.2 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und hinsichtlich des Nutzungsumfeldes als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Baugebiet soll eine bauliche Nutzung nach den Vorgaben des § 6 BauNVO möglich sein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, demgemäß sind in Mischgebieten zunächst folgende Nutzungen zulässig:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 6. Gartenbaubetriebe,*
- 7. Tankstellen,*
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Im Plangebiet werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Begründung der Festsetzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld. Der verbindliche Ausschluss der o.a. Nutzungen bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung des bestehenden Nutzungsumfeldes.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung im Rahmen eines Mischgebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ als angemessen erachtet.

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl soll eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung ermöglicht und zugleich ein gewisser Anteil an unbebauter Grundstücksfläche sichergestellt werden.

Geschossflächenzahl – Festsetzung im Bebauungsplan

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei den zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls mit 1,2 festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung der max. zulässigen Geschossflächenzahl soll eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung und der Ausbau von Dachgeschossen ermöglicht werden.

7.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung und dem angrenzenden Umfeld.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, werden die nachfolgenden Maßnahmen festgelegt.

Das Plangebiet auf dem Flurstück 33 soll am südlichen Rand durch die Pflanzung von Hecken mit heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen optimal in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden. Die Heckenpflanzungen sind zusammenhängend auf einer Gesamtbreite von 5 Metern und einer Gesamtlänge von 45 Metern herzustellen.

Die Pflanzabstände betragen 1,50m in der Reihe und 1,00m zwischen den Reihen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der abschließenden Erschließung der Gesamtanlage herzustellen. Für die Pflege und den Aufwuchs der Gehölze hat der Vorhabenträger zu sorgen.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Versiegelung der Grundstücksfreiflächen getroffen und eine Pflanzliste als Empfehlung aufgenommen.

7.6 Zuordnungsfestsetzung nach § 135a BauGB

Der rechnerische Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erreicht werden, weshalb in unmittelbarer Nähe Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Der Geltungsbereich ist unter Ziffer 2 der Begründung beschrieben.

Auf dem Flurstück 36 in der Flur 8 soll am Rand einer vorherigen Ausgleichsmaßnahme (flächige Baumpflanzung) in einem ausreichend großen und freien Bereich eine Obstwiese mit mindestens 10 Obstbäumen angelegt werden. Die Obstbäume haben Abstände von 8 Metern

zueinander. Die Gesamtfläche soll nicht unter 500 m² liegen, die Nutzung/ Mahd unter den Obstbäumen kann reduziert werden.

Begründet wird die Maßnahme mit der Ergänzung von vorhandenen Obstwiesen an allen Ortsrändern von Simmershausen. Somit ergibt sich eine Ergänzung von sehr hochwertigen Lebensräumen durch weitere vergleichbare Pflanzungen. Die Grünstruktur des Gesamtortes wird weiter verbessert und aufgewertet.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen, eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten und den vorhandenen Siedlungscharakter auch künftig zu erhalten.

Dachform und Dacheindeckung:

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Art der Dacheindeckung erfolgt in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Flachdächer sind zu begrünen.

Begründung der Festsetzung:

Die bereits vorhandene Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, Walm- oder Pultdach geprägt. Der Siedlungscharakter soll durch die künftigen Bebauung nicht überformt werden.

Stellplätze

Stellplätze sind in Übereinstimmung mit der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in der jeweils gültigen Fassung zu planen.

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur nicht zwingend erforderlich.

Hilders, den2024

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel).....

Ronny Günkel
(Bürgermeister)