



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl
 1,2 Geschossflächenzahl

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

Baugrenze
 offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Wirtschaftsweg

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Entwässerungsgraben

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzende Bäume
 zu erhaltende Bäume

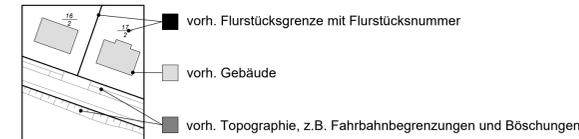
7. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform

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.

Bodendenkmäler
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie oder 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. 3 HDSchG)

Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 2 HAIBodSchG
 Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiges Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Vorsorgender Bodenschutz
 Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Hausbauer" und "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten. Diese können auf der Homepage des Ministerium heruntergeladen werden.

Regenrückhaltung
 Zur sinnvollen Nutzung anfallenden Niederschlagswasser wird empfohlen, dieses in Regentonnen oder Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen als Beitrag zur Klimaanpassung.

Telekom
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen (H) nach § 16 (2) Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

1.4 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten..

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 39 ff. und 44 ff. BNatSchG)

2.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 Die Grundstücksfreiflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Steingärten, Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Weiterhin ist bei der Gestaltung der Freiflächen auf insektenfreundliche Anpflanzungen abzielen, um einer starken Verringerung des Nahrungsangebots für Fledermäuse entgegenzuwirken.

2.2 Pflanzliste (Empfehlungen)

Bäume	
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Sträucher	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

3. Maßnahmen zum Artenschutz
 (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

3.1 Lichtimmissionen
 Die Umsetzung eines insektenfreundlichen und nachhaltigen Lichtmanagements (in Hinblick auf § 41 a BNatSchG) erfolgt durch ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Freistrahlende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

4. Zuordnungsfestsetzung
 (§ 135a BauGB)

Die externe Kompensationsfläche wird den geplanten Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

5.1 Im Baugebiet sind Sattel-, Walml- und Pult- und Flachdächer zulässig. Die Art der Dacheindeckung erfolgt in Tonziegel und Dachsteine in den Farbtonen Rot, Braun und Anthrazit. Flachdächer sind zu begrünen..

5.2 Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Simmershausen Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01.06.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.08.2023 bekannt gegeben und vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 gemäß durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am ___ 2024 bekannt gemacht und vom ___ 2024 bis einschl. ___ 2024 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ___ auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom ___ bis einschl. ___ auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders zugänglich gemacht wurden.

Hilders, den

(Siegel) Ronny (Günkel Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.07.2023.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ___ 2024.

Hilders, den

(Siegel) Ronny (Günkel Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Simmershausen Nr. 4 „Erweiterung Hirtsgasse“ wurde gemäß § 10 BauGB am ___ 2024 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hilders, den ___ 2024

(Siegel) Ronny Günkel (Bürgermeister)

5. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hilders, den

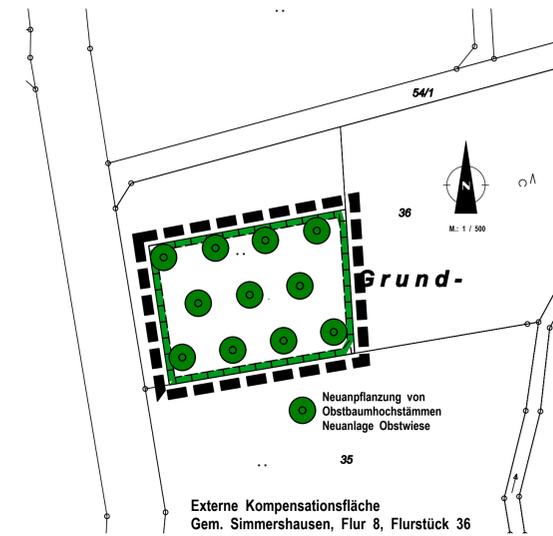
(Siegel) Ronny Günkel (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ___ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ___ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Baumpf bereithalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

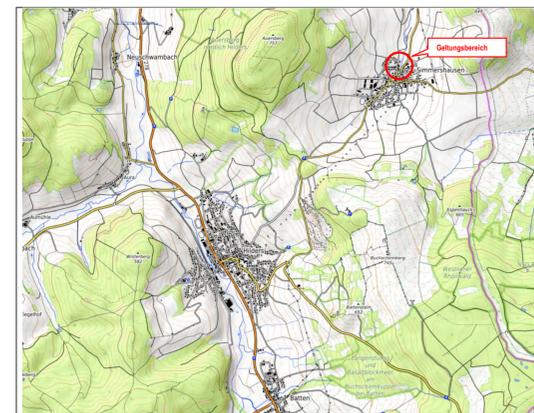
Hilders, den

(Siegel) Ronny Günkel (Bürgermeister)



Externe Kompensationsfläche
 Gem. Simmershausen, Flur 8, Flurstück 36

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



Ausschnitt: OpenTopoMap

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



Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Bearbeitet:
1 : 1000	Entwurf	Im März 2024	Be / Gr.
PLANUNGSBÜRO BECKER Dipl. Ing. Andreas Becker Architekt – Stadtplaner (AKH) Hohenweg 34 36041 Fulda		Dipl.-Ing. Ulrich Gropp Landschaftsarchitekt 500 Landwehr 11 36100 Petersberg T. 0661 – 69092 F. 0661 – 69093 E-Mail: arch.becker@gmx.de	