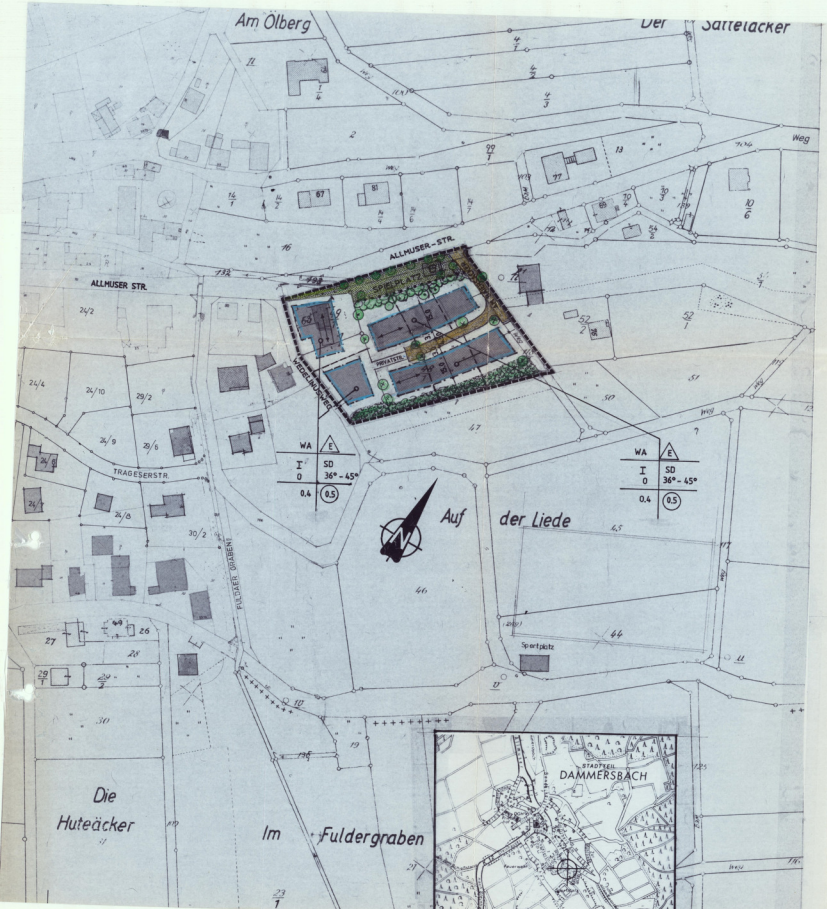

STADT HÜNFELD KREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT HÜNFELD FÜR DEN STADTTEIL DAMMERSBACH "AM BÄCKERS-ACKER"

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzung

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BAUGB)

1.21 WA — Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.22 0,4 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 BauNVO)

1.23 (0,5) — Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

1.24 — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) im Bereich der Wohnbebauung darf bergseitig 4,00 m, talseitig 6,25 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Im Rahmen der HBO vom 20.07.1990 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GFZ, GRZ und Höhe nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette.

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BAUGB)

1.31 0 — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

1.32 — Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

1.33 — überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 1 BauNVO)

1.34 — nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

1.35 — Hauptfirstrichtung

1.36 (E) — Nur Einzelhäuser zulässig
Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude wird auf 2 begrenzt.

1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. in Rasenpflaster, wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster.

Hinweis:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Kanalbenutzungsgebühr nach der Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen nach der jeweils gültigen Abwassersatzung und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen. * Abwasserbeseitigungs-satzung

Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe v. 2,75 m zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung ist untersagt.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)

1.71 — Straßenbegrenzungslinie

1.72 — öffentliche Verkehrsstrasse

1.73 PRIVAT — private Zuwegung

1.74 WEG — landwirtschaftlicher Weg (kann nicht für Erschließung herangezogen werden)

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

1.81 **Telefon und Strom**
In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn pünktlich unterrichtet.

1.9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BAUGB)

1.91 — öffentliche Grünfläche

1.92 — öffentlicher Spielplatz (ist bereits vollständig angelegt)

1.10 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

1.11 — Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.12 — Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum

1.13 — Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Kinderspielplatz

1.14 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Zweckbestimmung freiwachsende Hecke

1.11 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.111 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Verkehrsberuhigung und Durchgrünung werden an Engstellen Baumpflanzungen mit der Ausbildung ausreichend dimensionierter Baumscheiben angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

1.112 **Anpflanzen von Bäumen, Strächern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

a) Im öffentlichen Bereich:

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 3 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen,wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v. m. B., Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt wird.

Gepflanzt werden können Acer camestre Elsrijk (Feldahorn) und Sorbus aria (Mehlbeere).

Bei stadtbaulicher Erforderniss können die gepl. Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzungen entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusaen.

b) Auf privaten Grundstücksflächen:

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro Grundstückfläche mind. 1 Laubbaum in der Qualität H. 3 x v. 14 - 16 und 1 Obstbaum in der Qualität H. ab 7 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

Bei Erhalt vorh. Bäume kann auf eine Neuanpflanzung verzichtet werden. Die vorh. Bäume sind vor allem während der Bauphase fachgerecht nach DIN 18920 zu schützen.

- Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke oder Schnitthecke zu gestalten. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

An den Außengrenzen der Grundstücksflächen im Süden und Norden des Planungsgebietes ist eine mind. zweireihige freiwachsende Hecke (Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m) aus Arten der hier pot. nat. Vegetation (vgl. Begrünung) anzulegen. Die Anlage erfolgt auf den hier betr. privaten Grundstücksflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

- Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

2.1 FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10 qm keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind pro 10 qm mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze zu begrünen.

2.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mind. 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

2.3 STELLPLÄTZE

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld.

2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

60 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Garten- oder sonstige Grünfläche (Wiese, Raden, Staudenbeet, ...) zu gestalten. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten dürfen nicht mehr als 40 % der Freiflächen einnehmen. Auf eine Flächenversiegelung ist hier grundsätzlich zu verzichten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

HINWEIS

1. Zur Gestaltung der Dachgauben wird auf die **DACHGAUBENREGELUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
2. Zur Ermittlung von Baumen wird auf die **BAUMSCHUTZSATZUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
3. Zur Anlage von Stellplätzen wird auf die **STELLPLATZSATZUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
4. Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden.
   Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung im Haus und Garten zugeführt werden.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

3.21 — Vorhandene Gebäude

3.22 — Flurgrenzen

4. AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. Feb. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach "Am Bäckersacker" beschlossen. Der Beschluß wurde am 28. Feb. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünfeld, 21. Okt. 1996

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28. Feb. 1996 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 04. März 1996 bis 09. April 1996 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes haben.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach "Am Bäckersacker" mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 01. Juli 1996 bis 02. Aug. 1996 nach öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19. Juni 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 26. Sep. 1996 den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach "Am Bäckersacker" als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 21. Okt. 1996

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Anwendung der Vorschriften des § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 22.04.1993 (BGBl I, Seite 622 ff) i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, Seite 2253 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I, Seite 466 ff) wurde am **16. Oktober 1996** ortsüblich bekanntgemacht, daß zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld am **26. September 1996** der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Am Bäckersacker", Gemarkung Dammersbach, Flur 6, als Satzung beschlossen wurde.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Am Bäckersacker" rechtsverbindlich.

Hünfeld, 21. Oktober 1996

Dr. Fennel
Bürgermeister

STADT HÜNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT HÜNFELD FÜR DEN STADTTEIL DAMMERSBACH "AM BÄCKERSACKER"

M = 1 : 1.000

Bearbeitet: STADTBAUAMT DER STADT HÜNFELD
Grosch, Architekt

Datum: 07. Februar 1996
11. 06. 1996

Timmert, Stadtbaumeister