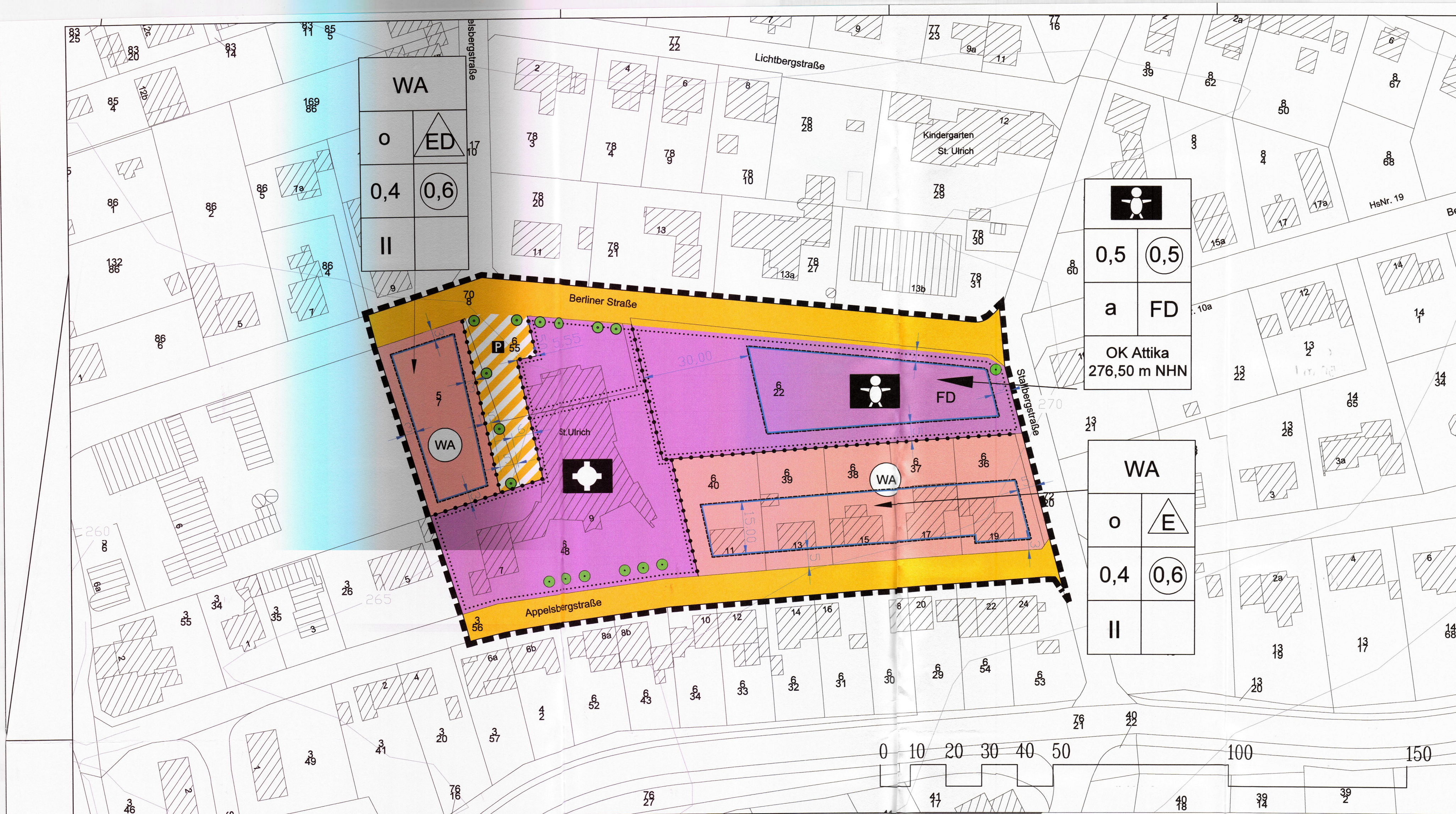




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt
(Baugestaltungssatzung – Kernstadt)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Textbebauungsplan Nr. 99 "Einzelhandel" der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 1.1.2 Flächen für Gemeinbedarf (§5 Abs. 2 Nr. 2a, §9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 8 BauGB)
- Einrichtungszweck Kindergarten
- Einrichtungszweck Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.1.3 z.B. 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.4 z.B. 0,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.5 II max. Anzahl Vollgeschosse, Z (§16 Abs. 4 BauNVO)

1.1.6 Regelungen über die Höhe baulicher Anlagen, H (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die zulässige Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezieht sich auf Meter (m) über Normalnull (NNH)

1.1.6.1 OK Attika 276,50m NHN
Die angegebene Höhe bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Fassadenkante mit der Oberkante Attika zu messen.
Das angegebene Höchstmaß im Bereich der geplanten Kindererwartung darf für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen oder Installationen von Spielgeräten um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.2.1 o offene Bauweise §22 (2) BauNVO
a Abweichende Bauweise §22 (4) BauNVO
Ist die abweichende Bauweise festgesetzt findet die offene Bauweise Anwendung mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis max. 60 m zulässig sind.
- 1.2.2 E nur Einzelhäuser zulässig
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten je separates Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinvohnung max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte GRZ/ GFZ nicht überschritten werden und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.2.3 Baugrenze §23 (3) BauNVO
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinn §14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Sie müssen einen straßenseitigen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten (bei vorgelagertem Gehweg gemessen an der äußeren Gehwegkante).

1.3 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien.
Nach Möglichkeit sind alle notwendigen bzw. sich durch bauliche Veränderungen ergebenden Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie können auch auf einem rechtlich gesichertem, geeignetem Grundstück in der näheren Umgebung zum Baugrundstück hergestellt werden.

1.4 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.4.1 Straßenverkehrsflächen
- 1.4.2 öffentliche Parkfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.d. Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1 Bhaltung von Bäumen
- 1.5.2 Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden)
- 1.5.3 gtherische Festsetzungen
- 1.5.3.1 Generell sind Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen als Vor- / Garten oder sonstige Vegetations- / Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen muss grundsätzlich verzichtet werden.
- 1.5.3.2 Garteneinfriedungen an öffentlichen Straßen dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden. Falls bereits Einfriedungen vorhanden sind, die für den Straßenzug einheitlich gestaltet sein sollten, dürfen Änderungen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld erfolgen. Für den Bestand gilt, dass sie nicht höher als 0,90 m sein dürfen. Für Neueinfriedungen gilt Abschnitt 1.6.
- 1.5.3.3 Bereich der Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kleingarten sind mindestens 15 standortgerechte Bäume, davon 10 der Qualität Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm vom Eigentümer anzupflanzen bzw. zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines Abgangs nachzupflanzen. Bevorzugt werden heimische Laub- oder Gehölze.
- 1.5.3.4 Bereich von privaten Bauflächen ist je 200 m² versiegelter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang 11-14 cm) oder Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) der Qualität Hochstamm vom Eigentümer anzupflanzen bzw. zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines Abgangs nachzupflanzen.

1.6 EINFRIEDUNGEN (SOLIDE UIO BEGRÜNT)

- 1.6.1 Für alle Grundstücksflächen wird an mindestens einer Grundstücksecke nach Möglichkeit auf der gesamten Länge eine freiwachsende Hecke bevorzugt. Es müssen standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Eigentümers zur Pflanzung verwendet werden.
Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Eigentümers möglich.
Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Unterhaltung und Pflege verpflichtet.
Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gelten für solide Einfriedungen folgende Regelungen:
• geschlossene Einfriedungen höher als 50 cm (z.B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind unzulässig;
• offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig;
• Randbegrenzungen, Sockel, kleine Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
Beachtlich weiterer Festsetzungen siehe Abschnitt 1.5.3.

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

- 2.1 FD Dachform, Flachdach (FD)
- 2.1.1 Der Flachdachanteil zur Realisierung einer standortgebundenen Gemeinbedarfseinrichtung der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist (z.B. als bespielbare Dachfläche) zulässig.
- 2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER KERNSTADT
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.4 STELLPLATZSATZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

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.

3.2 PLANUNGSPHASE

Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

3.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Wohngebiet

Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sollen als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche gestaltet sein. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.

3.4 HINWEISE

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, benutzt werden. Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. 'Rückenstützen' für Bordsteine, wie z.B. 'T 8, o.' entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeeinrichtungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten die hersteller der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindern werden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Merkblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundstücks- und Löschwassermenge von 48 l/min nach der Tabelle 'Richtwerte für den Löschwasserbedarf (l/min)' unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt (Löschwassermengenmessung vom 21.03.2019 durch Stadtwerke Hünfeld). Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. den jeweiligen Versorgungsträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.5 WEITERE DARSTELLUNGEN

- 3.5.1 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 3.5.2 vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
- 3.5.3 Höhenlinien
- 3.5.4 Bemaßung

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.02.2019 die Aufstellung des Entwurfs 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld „Appelsbergstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §22 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB wird gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Der Beschluss wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 04.07.2019

Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.03.2019 bis 18.03.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2019 die erneute Auslegung des Entwurfs 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld „Appelsbergstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 11.07.2019 bis 12.08.2019 einschl. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 04.07.2019

Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 04.09.2019 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld „Appelsbergstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 05.09.2019

Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB

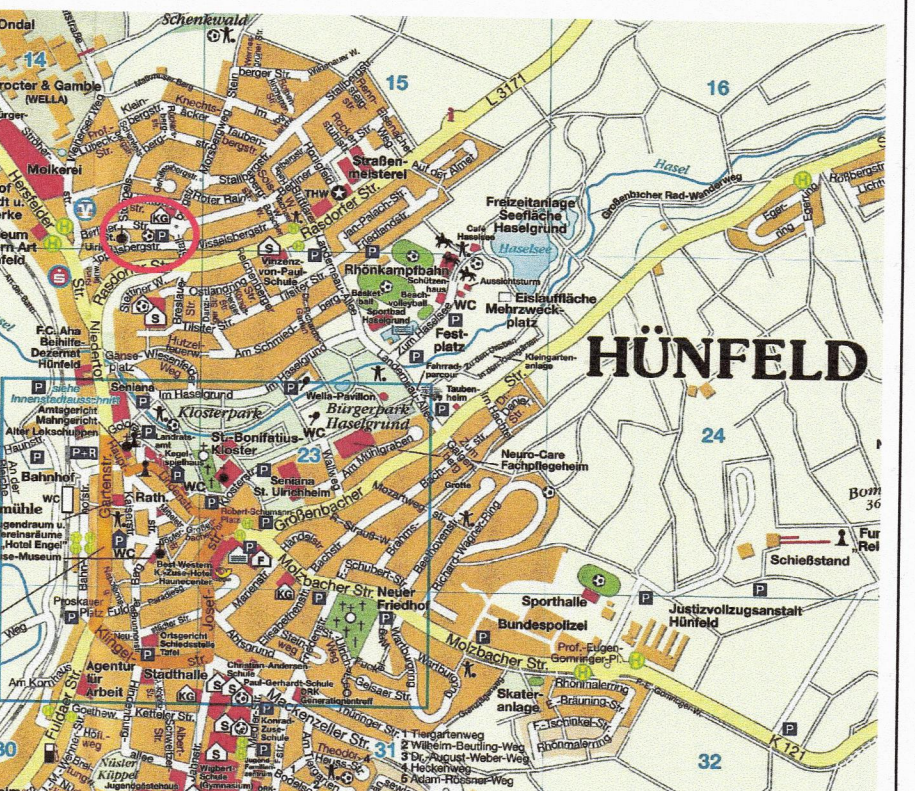
Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld „Appelsbergstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5 wurde am 18.09.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 26.09.2019

Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Hünfeld „Appelsbergstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 5



Maßstab: 1 : 750 (DINA1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Datum: 25.03.2019, 29.05.2019, 04.07.2019