

Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil III Abschnitt a "Niedertor / Hersfelder Straße / Wiesenfelder Weg" Gemarkung Hünfeld Flur 12



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MassnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GutV	Hess. Garagenverordnung
HessNatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ortsrecht der Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugestaltung für die Kernstadt (Baugestaltungssatzung - Kernstadt)
	Stellplatzsatzung
	Baumschutzsatzung

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

1. Planzeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zugelassen sind Nutzungen gem. § 6 (2) Ziff. 1-5 BauNVO. Die nach Ziff. 6-8 möglichen Nutzungen sind ausgeschlossen
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zugelassen sind Nutzungen gem. § 4 (2) Ziff. 1-3 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen
WB	Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) (§ 4a BauNVO) zugelassen sind Nutzungen gem. § 4a (2) Ziff. 1-5 BauNVO. Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO sind nicht zugelassen

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

0,3	max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
0,6	max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
II / III	Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
--	--

1.6 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
	Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

	Bäume erhalten
--	----------------

1.8 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
	private Stellplätze
	Hinweis: Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Entleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensätze der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1	STELLPLATZSATZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
2.2	SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG FÜR DEN BEREICH KERNSTADT Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung für die Kernstadt (Baugestaltungssatzung - Kernstadt) einschließlich der Anlagen mit grafischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. 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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1. BODENDENKMÄLER

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

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 diese 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.

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

Die Verwendung von Koniferen als Solitärpflanzen oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,80 Meter ist zulässig.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückentwürfen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 9“, o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungslos getätigt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungserdigungen im Rahmen von Gehwegen, bzw. Straßenbaumaßnahmen getätigt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeerhöhungen selbst auszuführen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil III Abschnitt a Niedertor / Hersfelder Straße / Wiesenfelder Weg“ Gemarkung Hünfeld Flur 12 beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 0 4. JUL. 2009



4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 26.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.08.2006 bis 04.09.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil III Abschnitt a Niedertor / Hersfelder Straße / Wiesenfelder Weg“ Gemarkung Hünfeld Flur 12, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 19.10.2006 bis 20.11.2006 einschl. öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 14.12.2006 den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil III Abschnitt a Niedertor / Hersfelder Straße / Wiesenfelder Weg“ Gemarkung Hünfeld Flur 12 beschlossen.

Hünfeld, 0 4. JUL. 2009



4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil III Abschnitt a Niedertor / Hersfelder Straße / Wiesenfelder Weg“ Gemarkung Hünfeld Flur 12 wurde am 09.05.2007 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan öffentlich bekanntgemacht.

Hünfeld, 0 4. JUL. 2009



M = 1 : 1000

Bearbeitet: STADTBAUAMT HÜNFELD

Bearbeiter: Enrico Meyer

Datum: 15.04.2006