RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB — Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)

BauNVO — Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127,132)

PlanzVO — Planzeichenverordnung vom 30.07.1990 (BGBl. I. S.833) Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I. S. 102)

HBO — Hessische Bauordnung i.d.F. vom 20.07.1990 (GVBl. I. S.395)

HGO — Hessische Gemeindeordnung i.d.F. vom 1.4.1981 (GVBl. I. S. 66)

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

MI — MISCHGEBIET

z.B. (II) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

z.B. 0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II/III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTGRENZE BZW. HÖCHSTGRENZE

1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BauGB)

O — OFFENE BAUWEISE

G — GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

HAUPTFIRSTRICHTUNG EINZUHALTEN

SD — SATTELDACH VORGESCHRIEBEN

z.B. 40°-50° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

FD — BEGRÜNTES FLACHDACH VORGESCHRIEBEN

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — FAHRBAHN, RADWEG, FUSSWEG

HINREICHENDLICH BREITENER ZWECKBESTIMMUNG

P — OFFENTLICHER PARKPLATZ

▲ — VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT

1.5 GEH- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)

GEHRECHT

1.6 GRÜNFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) 15,,22,25+26 BauGB)

ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

STRASSENBEGLEITGRÜN

ZU ERHALTENDE GEWÄSSER- UND UFERSTREIFEN

AUFSCHÜTTUNGEN, BÖSCHUNGEN

1.7 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ANDERER ABGRENZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNGEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1.8 SONSTIGE DARSTELLUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

NEUE FLURSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE BEBAUNG

B — FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN - BUNDESBAHNBETRIEBSGELÄNDE

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDE GEBÄUDE

GEBÄUDE ODER SONSTIGE BAULICHEN ANLAGEN,DIE BEI DER DURCH-FÜHRUNG DER SANIERUNG BESEITIGT WERDEN MÜSSEN.

EIN ABBRUCHGEBOT GEMÄSS § 179 BauGB WIRD IM EINZELL - FALL DURCH EINEN GESONDERTEN VERWALTUNGSAKT ERLASSEN WERDEN.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 (2) 2 BauNVO und Tankstellen nach § 6 (2) 7 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Ausgenommen werden centrale, über den örtlichen Bedarf hinausreichende SB-Märkte, Verbrauchermärkte und Einkaufszentren mit einer Bruttoverkaufsfläche von mehr als 200 qm, sowie Vergnügungsstätten. Diese Begrenzung der Verkaufsflächen gilt auch für die Addition von mehreren, im Zusammenhang stehenden Einzelverkaufsflächen.

2.2 GESCHLOSSENE BAUWEISE

Geschlossene Bauweise, die jedoch durch Zugänge zum Grundstücksinnern auf eine Breite bis zu 4.50m unterbrochen werden.

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig,soweit sie nicht besonders ausgewiesen sind. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.5 BINDUNG FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen zwischen den öffentlichen Parkplatz und den angrenzenden Wohnobjekt bzw. der Bahnlinie sind mit Sträuchern und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung der Parkplatzinnenräumen gelten das Festsetzungen der Baumsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung. Als Baumarten kommen in Abstimmung mit den Amt für Bautechnik der Stadt Hünfeld je nach Standort Platanen, Eichen, Ahorn, Linden und Ulmen in Frage.
An der Randfläche des Planeshsteines entlang der Bahnlinie ist aus Sicht- und Lärmschutzgründen eine Bepflanzung mit einer 2 - 3 Teiler bestehend aus standortgerechten Gehölzen. I.. II. und III. Ordnung vorzunehmen.
Als Gehölzarten müssen Verwendung finden: ~~Sorbaboum~~, Feldulme, Spitzahorn, ~~Traubenkirsche~~, Winterlinde, Vogelkirsche, ~~Wildbirne~~, Feldahorn, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Liguster, Wildrosen, Weissdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball und Schwarzdorn.
Als Mischverhältnis ist vorzusehen. 10 - 20 % Hochstämme, 25 % halbhohe Bäume (Bäume II. Ordnung) und 40 -50 % Sträucher.
Mit den Baumträgen ist ein prüfähiger Bepflanzungsplan vorzulegen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten.
Bei einer zulässigen GRZ : 0.5 sind mindestens 60 % der nicht Überbauten Grundstücksfläche zu begrünen. Bei einer GRZ : 0.5 mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche.
Begrünte Flächen auf den Flachdächern werden auf die zu begrünende Freifläche angerechnet
Mit den Bauanträgen ist ein prüfähiger Freiflächenanlagenplan vorzulegen.

3.2 BÖSCHUNGEN, MAUERN, EINFRIEDUNGEN

Stellböschungen und Stützmauern bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde; gleiches gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche und 2,5 m Tiefe oder Höhe.
Die Höhe der notwendigen Stützmauern darf, außerm diese nicht durch Böschungen andere festgesetzt ist, 1,5 m nicht überschreiten.
Vorgarteneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max.1,2 m gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens, und nur als Holzlattenzäune mit senkrechtstehenden Latten, Schiedesteinsäulen oder als Heckenpflanzung zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig.

4. HINWEISE

4.1 ÖFFENTLICHE PLATZ- UND VERKEHRSFLÄCHE

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesstrasse 84a/327 alt. "Niederfulder" Bahnhofstrasse und Hauptstrasse werden in Zuge des geplanten Ausbaues durch das Strassenbauamt in Fulda überplant.
Bei allen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommenen Fahrbahnumverteilungen und Abänderungen der Fahrbahnen und sonstigen Eintragungen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen der bisherigen Tiefbauplanung.
Diese Eintragungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Dies gilt auch für alle im DO-Planfeststellungsverfahren zur Bereitigung des Bahnübergangs "Bonnstraße" enthaltenen Planungen und Festlegungen.

4.2 NEUORDNUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Bei den Liegenschaften Wiedertor 7, 9, 11, 13, 10, 12, 14, 16, Hauptstrasse 1 und Bahnhofstr. 3, 5, 9, 11 ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich.
Bei den Liegenschaften Wiedertor 1, 3, 5, 18, 20 und Hauptstrasse 2, 4, 6 ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen wünschenswert.

4.3 GESTALTUNGSSATZUNG, STELLPLATZSATZUNG, BAUMSATZUNG

Zu beachten sind die Bestimmungen
der Gestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, in der jeweils gültigen Fassung über die Baugestaltung und Werbeanlagen im Kernbereich Hünfeld.
die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld, sowie die Baumsatzung der Stadt Hünfeld ,in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Auswirkungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

4.4 BODENDENKMALER

Im gesamten Geltungsbereich besteht Anzeigepflicht für Bodendenkmäler und deren Umgebung gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz. In den, in örtlichen Baugenehmigungen bei der Stadt Hünfeld hinzuweisen.

5. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Fulda,den .....

Der Landrat des Kreises Fulda
KATASTERAMT

6. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

6.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25, Teil IV , Abschnitt a , beschlossen.Der Beschluß wurde am 03.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünfeld,den 21. Juni 93

Fennel
Bürgermeister

6.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 17.02.1992 bis 20.03.1992 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes haben.

6.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.25 Teil IV Abschnitt a mit Begründung hat über den Zeitraum eines Monats 07.02.1992 bis 09.03.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Dieses Mitteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Dies gilt auch für alle im DO-Planfeststellungsverfahren zur Beseitigung des Bahnübergangs "Bonnstraße" enthaltenen Planungen und Festlegungen.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 03. Feb. 93 den Bebauungsplan Nr.25, Teil IV, Abschnitt a, als Satzung beschlossen.

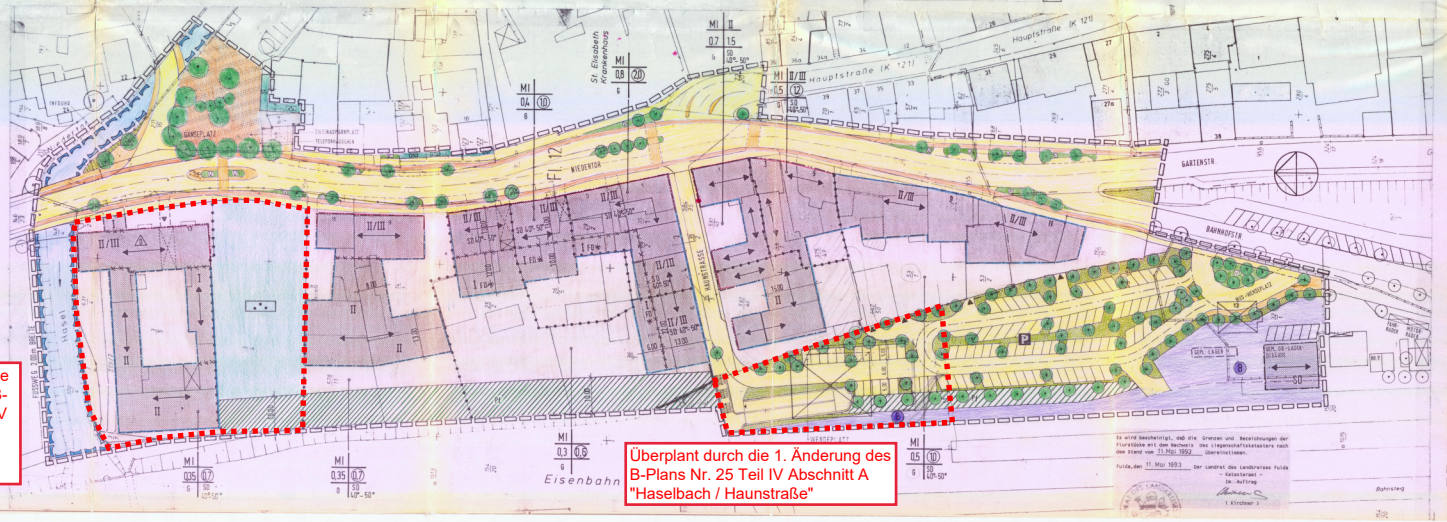
Hünfeld,den 21. Juni 93

Fennel
Bürgermeister

6.5 ANZEIGEVERMERK

6.6 BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens betreffend den Bebauungsplan Nr. 25, Teil IV, Abschnitt a (Haselbach/Haunstrasse) wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.


St. Elisabeth Krankenhaus
Hauptstraße (K 121)
Wiedertor
Gansplatz
Bahnhofstr.
Gartenstr.
Haunstrasse
Eisenbahn
Bahnsteig
Busbahnhof
Busbahnhof Parkplatz
Busbahnhof Parkplatz
Bus-Haltestelle
Bus-Haltestelle
Wasserbehälter
Wasserbehälter
Wiedertor 1-27
Wiedertor 2-16
Wiedertor 18-20
Haunstrasse 1-9
Haunstrasse 2-6
Bahnhofstr. 3-11
Bahnhofstr. 2-8
Bahnhofstr. 10-16
Bahnhofstr. 18-20
Bahnhofstr. 22-24
Gartenstr. 1-3
Gartenstr. 2-4
Gartenstr. 6-8
Gartenstr. 10-12
Gartenstr. 14-16
Gartenstr. 18-20
Gartenstr. 22-24
Gartenstr. 26-28
Gartenstr. 30-32
Gartenstr. 34-36
Gartenstr. 38-40
Gansplatz 1-3
Gansplatz 2-4
Gansplatz 6-8
Gansplatz 10-12
Gansplatz 14-16
Gansplatz 18-20
Gansplatz 22-24
Gansplatz 26-28
Gansplatz 30-32
Gansplatz 34-36
Gansplatz 38-40
Haselbachstr. 1-11
Haselbachstr. 2-10
Haselbachstr. 12-18
Haselbachstr. 20-26
Haselbachstr. 28-34
Haselbachstr. 36-42
Haselbachstr. 44-50
Haselbachstr. 52-58
Haselbachstr. 60-66
Haselbachstr. 68-74
Haselbachstr. 76-82
Haselbachstr. 84-90
Haselbachstr. 92-98
Haselbachstr. 100-106
Haselbachstr. 108-114
Haselbachstr. 116-122
Haselbachstr. 124-130
Haselbachstr. 132-138
Haselbachstr. 140-146
Haselbachstr. 148-154
Haselbachstr. 156-162
Haselbachstr. 164-170
Haselbachstr.