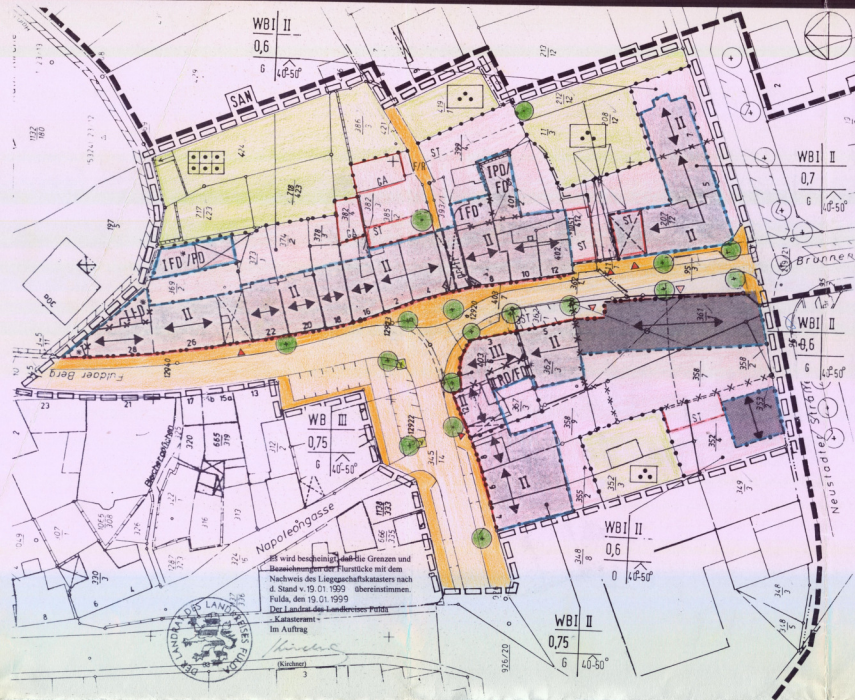




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch
 BauNVO Baunutzungsverordnung
 PlanzVO Planzeichenverordnung
 HBO Hessische Bauordnung
 MGO Hessische Gemeindeordnung

In der jeweils zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

1. ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WB BESONDERES WOHNGEBIET
- WB I BESONDERES WOHNGEBIET I

z.B. 03 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

z.B. 04 GRUNDFLÄCHENZAHL

- I ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE

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

- 0 OFFENE BAUWEISE
- 6 GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

- HAUPTSTELLUNG EINGELAGERT
- SATTELDACH VORGESCHRIEBEN

z.B. 05 ZULASSIGE LAGENEINORDNUNG

FD BEGRIFFTES FLÄCHDACH

PD FLÜCHDACH

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN

GA/ST GARAGEN / STELLPLATZ

TG/PO TIEFGARAGE/PARKDECK

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE FUSSWEGE UND RADWEGE

VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT

DURCHFART

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

ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

PRIVATGRÜNFLÄCHEN

KLINGARTENANLAGE "HAINGARTEN"

STRASSENREGLEITBODEN

1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

1.8 GRENZEN DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ANDERER ABGRENZUNGEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG
- ABGRENZUNGEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES FÖRMLICH FESTGELEGTE SANIERUNGSGEBIETES

1.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

VORHANDENE FLURSTOCKSGRENZE

ALTE FLURSTOCKSGRENZE

VORHANDENE BEBAUUNG

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GEBAUDE ODER SONSTIG BAULICHEN ANLAGEN, DIE BEREITET WERDEN MÜSSEN

EIN ABBRUCHGEBOT GEMÄSS § 179 BauGB WIRD IM EINTEIL - FALL DURCH EINEN "ESOPHERIA" VERWALTUNGSART ERLASSEN WERDEN.

MAuern, zu ERRICHTEN

MAuern, zu FÜHLEN

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Mass der baulichen Nutzung ist für jedes Grundstück getrennt festgelegt (siehe Nutzungstabelle), § 16 (3) BauNVO

2.1 BESONDERES WOHNGEBIET (j 4a BauNVO)

Ausnahmen nach j 4a (3) 1-3 BauNVO sind nicht zulässig. Nebenflächen sind nur eingeschossig bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig.

WB I wie WB, jedoch oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

2.2 TRAUFGRIESEN

Max. Traufhöhe 6,00m bei II, bzw. 9,00m bei III Geschossen, gemessen Gebäudehöhe, Straßenoberkante. Die angegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Einrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einteilung in Bebauungspläne anzuordnen. Die Dachneigung der Straßenbebauung wird mit 40°-50° vorgeschrieben.

2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN

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

2.5 BAULINIEN UND BAUGRENZEN

Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann in Einzelfall bei Baulinien ein Vor- oder Zurücktreten, bei Baugrenzen ein Vortreten von Gebäude-teilen wie z.B. Treppen, Erkern, Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,00m und einer Breite von 3,00m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. Bei einer zulässigen GRZ < 0,5 sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen, bei einer GRZ > 0,5 mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Begrünte Flächen auf den Flächennutzungen werden auf die zu begrünende Freifläche angerechnet. Mit den Bauanträgen ist ein präufiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.2 ZUSCHÜTTUNGEN, MAERN, EINFRIEDUNGEN

Stellbüschungen und Stützmauern bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde; gleiches gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche und 2,0 m Tiefe oder Höhe. Die Höhe der notwendigen Stützmauern darf, sofern diese nicht durch Höhenangaben anders festgesetzt ist, 1,5 m nicht übersteigen. Vorterrasseneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens, und nur als Holzlatenzäune mit senkrechten Latten, Schmiedeeisenzäune oder als Backsteinmauer zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig. Höfe, die mit einer Mauer abgegrenzt sind, dürfen eine Einfahrt von max. 4m Breite haben. Die Höhe dieser Mauer muß max. 2,20m betragen. Mauern erhalten eine Ziegelmündung.

3.3 DÄCHER

Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 40° auszubilden. Ausnahmen sind eingeschossige Bauten mit begrünter Flachdächern oder Pultdächern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, sowie begrünte Flachdächer von Garagen bzw. Tiefgaragen.

4. HINWEISE

4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Fahrbahnmarkierungen und Abgrenzungen der Fahrbahnen und sonstigen Eintragungen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen der bisherigen Tiefbauplanung. Diese Eintragungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 NEUORDNUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

In den Liegenschaften Fuldaer Berg 4, 6, 8, 10, 12, Brunnenstraße 3, 7, Neustädter Straße 3 ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Bei den Liegenschaften Fuldaer Berg 12 und Neustädter Straße 7 ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen und zwischen den Liegenschaften Fuldaer Berg 22 und 26 ist eine Parzellengrenzung wünschenswert.

4.3 BODENKONKALER

Im gesamten Geltungsbereich besteht Anzeigepflicht für Bodendenkmäler, gemäß des Hessischen Bodendenkmalgesetzes. In dem zu erteilenden Baugenehmigungen ist auf § 20 BauGB hinzuweisen.

4.4 GRENZEN DES SANIERUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

4.5 GESTALTUNGSATZUNG, STELLPLATZ- UND ABLOSETZUNG, BAUMSCHUTZSATZUNG

Zu beachten sind die Bestimmungen der

Satzung über Baugestaltung und über Veranlagen in schutzwürdigen Gebieten der Stadt Hünfeld - Teil A, Kernbereich Innenstadt

Satzung über Baugestaltung und über Veranlagen in der Stadt Hünfeld - Teil B, Dachgaupenregelung

Satzung über die Stellplatzpflicht, sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Abweisung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Stellplatz- und Abloseatzung

Satzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Hünfeld

In der jeweils gültigen Fassung und soweit sie den übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

4.6 ANLAGEN DER AUSSENVERBUND

Die Anbringung von Anlagen für Außenverbund ist auch über den Rahmen der Bestimmungen der §§ 13 und 63 HBO hinaus in jeden Fall genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Genehmigung ist beim Magistrat der Stadt Hünfeld zu stellen.

5. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird beschneidung, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstöcke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Fulda, den Der Landrat des Kreises Fulda KATASTERAMT (siehe Bebauungsplan)

6. Aufstellungsvermerke

6.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18. Dezember 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich, Teil II, Abschnitt g, Fuldaer Berg/Brunnenstraße/Haingärten beschlossen. Der Beschluß wurde am 11. November 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünfeld, 11. März 1999

Dr. Fennel
Bürgermeister

6.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanverfahren wurde am 11. November 1993 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 15. November 1993 bis 17. Dezember 1993 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes haben.

6.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich, Teil II, Abschnitt g, Fuldaer Berg/Brunnenstraße/Haingärten wurde am 02. Juni 1997 bis 03. Juli 1997 einsichtsfähig ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21. Mai 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 06. November 1997 den Bebauungsplan Nr. 25 Innenstadtbereich, Teil II, Abschnitt g, Fuldaer Berg/Brunnenstraße/Haingärten als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 11. März 1999

Dr. Fennel
Bürgermeister

6.5 ANZEIGEVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlegung von Flurstücksnummern wird nicht gebunden gemacht. Verlegung vom 22. Mai 1999, Az. 32.1-10462-233/99

Regierungspräsidium Kassel

Wendrich-Mentzen

6.6 BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 25 Innenstadtbereich, Teil II, Abschnitt g, Fuldaer Berg/Brunnenstraße/Haingärten wurde am 11. März 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Dr. Fennel
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 25, INNENSTADTBereich, Teil II, Abschnitt g
FULDAER BERG / BRUNNENSTRASSE / HAINGÄRTEN

STADT HÜNFELD STADTBAUAMT HÜNFELD
STADTBAUMEISTER TIMMERT

M. 1:500 1:10 1:25 1:50m

ARCHITECTEN - STADTPLANER

DIPL.-ING. W. ZUSCHLAG
PROF. DIPL.-ING. B. VON PERBANOT
HOSATOSTRASSE 26
65929 FRANKFURT
TEL. 069 / 3030 42
FAX. 069 / 3319 88
MITARBEIT: DIPL.-ING. (FH) T.J. GEISSERT

DATUM: SEPTEMBER 93
GEA: 1. Mai '97
GEA: JAN 99