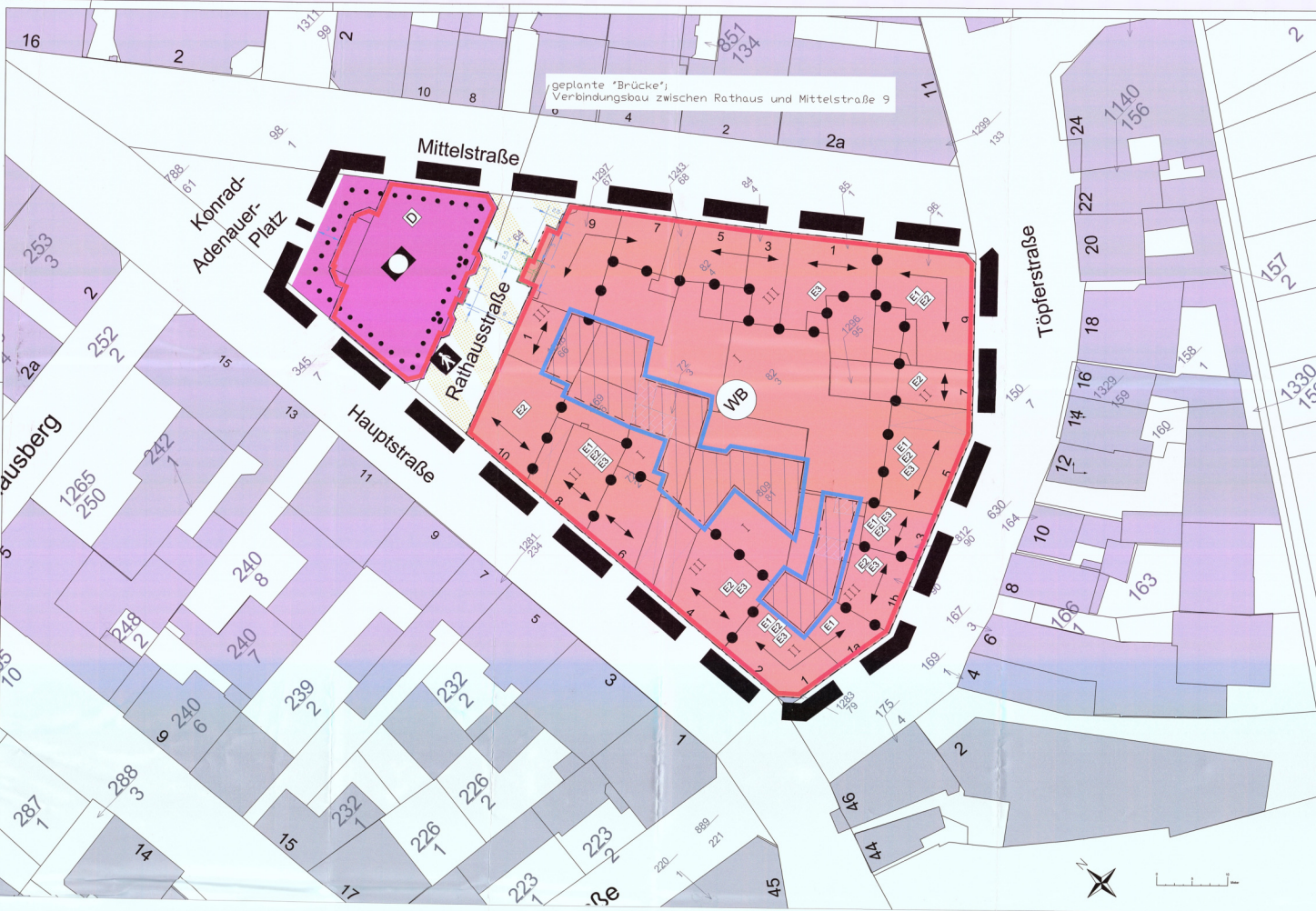




- 1.6.1** Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen
Ein Anlieger gem. § 179 BauGB ist im Einzelfall durch einen geneigten Verordnungsakt ersetzt werden.
- 1.6.2** D
Dachstuhl
Erhaltung wesentlicher Elemente der Fassadegestaltung
- 1.6.3** E1
Vorhandene Traufkanten zu erhalten
- 1.6.4** E2
Charakteristische Fassadenelemente zu erhalten
- 1.6.5** E3
Vertikale Fassadengliederung zu erhalten

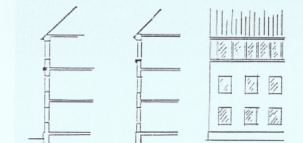
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**
- 2.1** Dachneigung
- 2.2** SD
Satteldach vorgeschrieben
- 2.3** FD
begünstigtes Flachdach vorgeschrieben

- 2.4 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BEGRÜNTES FLÄCHENGESAMTES**
- Nicht überbaute Grundstücksflächen im Innenbereich sind, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. Mit den Bäumen ist ein prägnanter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Freiflächen der Hof- und Nebengebäude sind begrenzt und im Freiflächenplan darzustellen.

- 2.5.1** TRAUFKANTEN UND FIRSTKANTEN
Die vorhandenen Traufkanten und Firstkanten sind beizubehalten.
- 2.5.2** FASSADE
Die historischen Fassadenelemente wie Natursteinsockel, Gesimse, Friese, Eckkanten und Sandsteinverkleidungen sind zu erhalten.
- 2.5.3** VERTIKALE FASSADENGLEDERUNGEN
Die bestehende vertikale Fassadengliederung ist durch die vorhandene Anzahl und Anordnung der Fensterachsen zu erhalten.

- 2.6 FENSTER, TÜREN, SCHALFENSTER**
- Fenster und Türen sind grundsätzlich als hochstehende Formate auszubilden. Schallfenster sind im Einzelfall zulässig, die sind durch Bauelemente in hochstehende Formate zu kleben.
- Ordnung und Rhythmus der Fächer und sonstiger Unterbauten müssen auf die Fensterachsen der Obergeschosse und auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen.

- 2.7 HORIZONTALE FASSADENGLEDERUNG BEI GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 1. OBERGESCHOSS (Ausleitung des 2. Obergeschosses)**
- Die Fassaden der 2. Obergeschosse sind in Brüstungshöhe der Fenster oder in Höhe der Geschossgliederung durch Anordnung einer Gesimslinie mit Giebel- und Hauptgesims horizontal zu gliedern und somit von der Fassade der 1. Obergeschosse abzuheben.



- 2.8 DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**
- Grundlage ist die Satzung über die Baugestaltung im historischen Stadtbereich in der jeweils gültigen Fassung (Flur 11), soweit sie die örtlichen Ausweisungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
- Bei zwei- und dreigeschossiger Bebauung entlang der Straße sind nur Satteldächer und Walddächer zulässig.
- Bei der ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Innenbereich sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Dachgesimse (Trauf- und Ortgangsgesimse) sind entsprechend der vorhandenen historischen Bebauung auszubilden.
- Der Überstand über den Außenwand ist entsprechend ihrer Formgebung in einer angepassten Proportion zu wählen.
- Die Dachneigung ist in horizontalen Dachziegeln oder Schiefer vorzuziehen.
- Die Farbe der Dachneigung ist in gelber oder brauner Farbe zu wählen.
- Die Farbe der Dachneigung ist in gelber oder brauner Farbe zu wählen.
- Die Farbe der Dachneigung ist in gelber oder brauner Farbe zu wählen.

- 3.1.1** GRENZ DES RÄUMLICHEN GEBUNGSRUMS
- 3.1.2** ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- 3.1.3** VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT FLURNUMMER
- 3.1.4** VORHANDENE BEBAUUNG
- 3.1.5** ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.1.6** NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.1.7** LAGEKIZZE ZUM GEPLANTEN VERBUNDENBAU („BRÜCKE“) ZWISCHEN RATHAUS UND MITTELSTRAßE 9, SOWIE TREPPENHAUS MIT LITANIE

- 3.4 GESTALTUNGSATZUNG, STELLPLATZATZUNG UND BAUMSCHUTZSATZUNG**
- Zu beachten sind die Bestimmungen der Baugestaltungsatzung - Historischer Stadtbereich der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung. Die Baugestaltungsatzung ist im Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld, „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der zuständigen Untereinheit und der Untereinheit der Stadt Hünfeld, zu stellen. Die Regelungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.
- 3.5 ANLAGEN ZUR AUßERWIRBUNG**
- Die Anbringung von Anlagen für Außenwerbung erfolgt auf der Grundlage der Baugestaltungsatzung - Historischer Stadtbereich der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung. Die Baugestaltungsatzung ist im Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld, „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der zuständigen Untereinheit und der Untereinheit der Stadt Hünfeld, zu stellen. Die Regelungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.
- 3.6 TEXTBEBAUUNGSPLAN**
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt der Textbebauungsplan Nr. 99 der Stadt Hünfeld „Einzelhandel“.
- 3.7 ÄNDERUNG DER ÄUßEREN GESTALTUNG**
- Für Änderungen der äußeren Gestaltung gelten die Regelungen der Baugestaltungsatzung - Historischer Stadtbereich der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung. Die Baugestaltungsatzung ist im Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld, „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der zuständigen Untereinheit und der Untereinheit der Stadt Hünfeld, zu stellen. Die Regelungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.
- 3.8 ANLAGE FASSADENANSICHTEN BESTAND**
- Anlage des Bebauungsplans ist ein Plan mit bestehenden Fassadenansichten und -beschreibungen. Diese sind als Planungsgrundlage im Fall von baulichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu betrachten.
- Die in der Tabelle genannten charakteristischen, gestalterischen Merkmale der mit E gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten werden.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBEZUGSNUMMER

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der zuständigen Untereinheit und der Untereinheit der Stadt Hünfeld, zu stellen. Die Regelungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Hünfeld, 20.10.2016

4.2 AUSLEGUNGSBEZUGSNUMMER

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.07.2016 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 04.08.2016 bis 03.09.2016 öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.07.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 20.10.2016

4.3 SATZUNGSBEZUGSNUMMER

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 12.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 20.10.2016

4.4 BEKANNTGABUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 wurde am 20.10.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 27.10.2016

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN					
Grundstück	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung
Töperstraße 1	1A	0,7	(2,0)	II	SD 40° - 50°
Hauptstraße 2	0,7	(2,0)	II	SD 40° - 50°	
Hauptstraße 4	1,4	(1,4)	II	SD 30° - 40°	
Hauptstraße 6	0,8	(2,0)	II	SD 30° - 40°	
Hauptstraße 8	0,8	(1,7)	II	SD 40° - 50°	
Hauptstraße 10	0,8	(2,0)	II	SD 30° - 40°	
Mittelstraße 1	1,0	(2,4)	II	SD 30° - 40°	
Mittelstraße 3	1,0	(1,7)	II	SD 30° - 40°	
Mittelstraße 5	1,0	(2,4)	II	SD 30° - 40°	
Mittelstraße 7	1,0	(1,8)	II	SD 30° - 40°	
Mittelstraße 9	1,0	(2,4)	II	SD 30° - 40°	
Töperstraße 10	0,7	(1,9)	II	SD 30° - 40°	
Töperstraße 3	0,7	(1,7)	II	SD 40° - 50°	
Töperstraße 5	1,0	(1,8)	II	SD 40° - 50°	
Töperstraße 7	1,0	(1,9)	II	SD 40° - 50°	
Töperstraße 9	1,0	(1,8)	II	SD 40° - 50°	
Rathausstraße 1	0,8	(2,0)	II	SD 30° - 40°	
Konrad-Adenauer-Platz (Rathaus)	1	0,85			

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
BaunVO
Planungsrecht
HBO
HGO
BauGB-Maßnahmen
GVO
BnatschG
HABNatschG

Baumtätigkeitsverordnung
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum BauGB
Hess. Gemeindeordnung
Bundesnaturschutzgesetz
Hess. Ausführungsgesetz zum BnatschG

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung im historischen Stadtbereich (Baugestaltungsatzung - Historischer Stadtbereich)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Baumtätigkeitsatzung der Stadt Hünfeld

Textbebauungsplan Nr. 99 „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufhebung von auf Landrecht 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 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 **WB** **Bevorzugte Wohnlage** (§ 4 a BauGB)

nicht zulässig sind:
- Ausbauten nach § 4a (3) 2-3 BauGB
- Vergrößerungen
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauGB
- Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen nach § 4a (1) BauGB, soweit von diesen mit der Wohnnutzung nicht vereinbare und umzunehmende Belastungen ausgehen.
In 1. O.G. sind gem. § 13 BauGB Räume für freibeiheute Nutzungen zulässig, wenn mindestens in einem Vollgeschoss das Hauptwohnen untergebracht ist.

- 1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
(§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 UND 23 BauGB)
- 1.2.1** **g** geschlossene Bauweise
- 1.2.2** **Baulinie**
- 1.2.3** **Baugrenze**
- 1.2.4** **Freisetzung baulicher Anlagen** (ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan auszuweisen.)
- 1.3 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**
(§ 9 (1) 5 BauGB)
- 1.3.1** **Flächen für den Gemeindebedarf** - öffentliche Verwaltung Rathaus

- 1.4 VERKEHRSSCHWELLEN**
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.4.1** **Fußgängerzone**
- 1.4.2** **vorgezeichnete Durchgang**
- 1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.5.1** **Grenz des räumlichen Geltungsbereiches**
- 1.5.2** **Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen**
- 1.5.3** **vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer**
- 1.5.4** **vorhandene Bebauung**
- 1.5.5** **überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.5.6** **nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.5.7** **Lagekizze zum geplanten Verbindungsbau („Brücke“) zwischen Rathaus und Mittelstraße 9, sowie Treppenhauses mit Litanie**

- 3. HINWEISE**
- 3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSSCHWELLEN**
- Die Rathausstraße ist als Teil der Fußgängerzone zu erhalten.
- 3.2 BODENDECKMÄLER**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodenbedeckmälern bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
- 3.3 GRENZEN DES SANIERUNGSGEBIETES**
- Das Planungsgelände liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

HÜNFELD KONRAD ZUSE STADT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt D „Mittelstraße/Töperstraße/Hauptstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11

Maßstab: 1 : 250 (DIN A4)

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld
Dipl.-Geogr. M.Sc. urb. man. Traub

Datum: 20.07.2016, 14.09.2016