

1: 1500

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanVO	Flächennutzungsverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUHA-MASSNAHME	Mehrbenutzungsrecht zum Baugesetzbuch
GAVO	Hess. Garagenverordnung
	Bundesnaturschutzgesetz
	Wasserhaushaltsgesetz
	Hess. Wassergesetz
HABG/BauStG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Ordnung der Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugestaltung Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltung Industriegebiete)
	Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld
	Baumschutzsatzung 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 Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXT-FESTSETZUNGEN

1.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.2. Grenze unterschiedlicher Nutzung

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

- 1.2.1. GI 1 Industriegebiete mit Teilgeländebereich (§ 9 BauNVO)
- 1.2.2. GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 1.2.3. SO Sondergebiet Wertstoffhof (§ 11 BauNVO)

Die Errichtung, Eriehaltung und der Betrieb von Versammlungsstätten und sonstigen öffentlichen Gebäuden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Für Industriegebiete (§ 9 BauNVO) gilt:

Zulässig sind gemäß § 1 (1) und (2) BauNVO ausschließlich solche Betriebe, von denen keine wesentlichen schädlichen oder lärmbedingten Geräusche oder Schadstoffemissionen ausgehen.

Die Regelung der TA Luft (BImSch) ist zu beachten.

max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

max. Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

max. Gebäude-Fußabdruck darf 18,00 m bzw. 15,00 m nicht überschreiten

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürl. Geländes bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Freisicht wird gemessen vom Anschnitt des natürl. Geländes bis zur GK First.

Für GI 3 gilt:

Ausnahmen von den vorgenannten Gebäudehöhen werden zugelassen für Tankanlagen und maschinenbetriebene Anlagen, die in Gebieten auf Grund ihrer maschinenbetrieblichen Anforderungen untergebracht werden müssen, bis zu einer Höhe 29 m üNN und einer Flächenausdehnung von max 12 % des jeweiligen Baugrundstücks.

Über die festgesetzte max. Höhe von 29 m üNN hinaus können Schornsteine, Aufzugsfahrtrien und Funkantennen errichtet werden.

Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen (Werbetafeln) und sonstigen baulichen Anlagen ist auf 15 m festgesetzt, gemessen vom Anschnitt des geschützten Bodens.

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In allen Baugruben ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Wegflächen für Übergang kommunaler und bahntechnischer Unterhaltungszwecken dienendem Verkehr

1.3. BAUWEISE, BAUGRANZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.3.1. a abweichende Bauweise
- 1.3.2. o offene Bauweise
- 1.3.3. Baugrenze § 23 (3) BauNVO

1.4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1. Straßenverkehrfläche
- 1.4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg
- 1.4.3. Öffentliche Parkfläche
- 1.4.4. Wegflächen für Übergang kommunaler und bahntechnischer Unterhaltungszwecken dienendem Verkehr

1.5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ZUR VERWERTUNG ODER BEHEITUNG VON ABFALLSTOFFEN UND FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.5.1. Kläranlage
- 1.5.2. Gasleitung
- 1.5.3. Elektrizität

1.6. FLÄCHE ZUR FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.6.1. Gasleitung
- 1.6.2. Elektrizität

1.6.3

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Traassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Plangebiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverlegung).

Die Herstellung der Hausanschlussleitung ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erledigen.

Hierzu können gegebenenfalls Leerrohre vom neu zu erschließenden Gelände bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Garagenverlegt werden.

1.6.4

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

1.6.5

Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen

1.7

GRÜNLÄCHE, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSIVBAUEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 21 BauGB)

1.7.1

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.2

Freizeitanlagen

1.7.3

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 a BauGB)

1.7.3.1

Anpflanzung von Bäumen entlang der Bahnlinie: Als zu pflanzende Art wird Platane acerifolia, Hochstamm, mind. 3 m, verpfl. Baumstammung mit 10 cm vorgeseh.

1.7.4

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.4.1

Entlang der Hersfelder Straße sind alle vorhandenen Straßenbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es gilt die entsprechende Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld. Bei Neupflanzungen sind Abstände größerföhrig 15,00 m einzuhalten.

1.7.5

Baumpflanzungen im Bereich von privaten bzw. gewerblich betriebenen Grundstücken

Die auf dem Grundstück bzw. Bäume gepflanzt solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden.

Bestandsschutz:

Bei der Ausübung von Bäumen erforderlich wird, sind Erhaltungspflichten an diesen Standorten durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld mit Anlagen sind zu beachten.

2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und gleichzeitigen Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumbaulichen Gründen geschnitten werden.

Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.

3. Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 20.09. und endet am 31.03.

1.7.6

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Bei städtebaulichen Erfordernissen können die für den öffentlichen Straßenraum geplanten Baumstände verändert werden, die Anzahl der Bäume jedoch soll nicht reduziert werden.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumstämme (Mindestgröße 1,50 x 1,50 m) und/oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Bäumen und Gehäusen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

Baumstammabstände: Die Bäume im öffentlichen Straßenraum durch private Grundstückseigentümer dürfen unter vorheriger Absprache mit der Stadt Hünfeld erfolgen.

1.7.7

Baumpflanzungen im Bereich der Pflanzfestsetzungen

Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., Baumumfang 16 - 18 cm festgesetzt wird.

Als zu pflanzende Arten werden: Tilia cordata, Grevillea, Acer platanoides, "Erneuert Quercus", Acer campestre, "Hünfeld" sowie Sorbus aria und Crataegus "Carrierei" empfohlen.

Entlang der Bahnlinie ist aus Sicherheitsgründen gemäß mit der Deutschen Bahn getroffenen Abstimmung die Pflanzung der Baumart "Hochstamm" Platane acerifolia "vorzuziehen".

Durch städtebauliche Erfordernisse können die geplanten Baumstände im Rahmen von Befreiungsanträgen und mit standortgerechten, bodendeckenden Bäumen und Gehäusen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

2

ÖRTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG (AUF DER GRUNDLAGE DES § 91 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO))

Für das Industriegebiet GI 3 gilt:

2.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Gesamthöhen von mehr als 20 m über Grund sind unzulässig.

Im Einzelfall können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Stadt Hünfeld zugelassen werden.

2.2. Farbgestaltung von ortsbildprägenden Gebäuden mit Gesamthöhen größer 20 m über Grund:

Gebäude in vorgesehener Dimension sind in Grünfarbe zu gestalten.

Die zur Anwendung vorgesehenen Grundfarben, Materialien und Verlaufscharakteristika sind im Rahmen der Bauantragstellung rechtzeitig vor Stellung des Antrages mit der Stadt Hünfeld abzustimmen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENRECHT DER STADT HÜNFELD

3.1. STELLPLATZSATZUNG

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

3.2. SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER INDUSTRIE- UND GEWERBESEITE

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Gebäudeaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung Industrie- und Gewerbegebiete (Baugestaltungssatzung - Industrie- und Gewerbegebiete) einschließlich der Anlagen mit grafischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.3. BAUMSCHUTZSATZUNG

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

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

4.1. BODENDECKUNGSÄNDERUNGEN

Wenn bei Erhebungen Bodenstandortdaten 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 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 betroffenen Grundstücksfäche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollen.

Neue Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

Die Verwendung von Konflikten als Solitärpflanzen oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 Meter ist zulässig.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Pflanzstützen“ für Bäume, wie z.B. 17" x 17" x 1 m, entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angetragenen privaten Grundstücken. Die Hinterhalte des Bodens sind in der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grundstücksbereich der Einbau dieser Betonfundamente und die der Grundstückseigentümer dauerhaft und entsprechend gesichert. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bodenarbeiten im Rahmen von Gehwegen, Lee, Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden die Geländeabschnitte selbst auszuführen.

Seitens der Hochwald Foods GmbH ist die Errichtung einer oberirdischen Rohrtrasse vom Hauptgebäude Hersfelder Str. zum neuen Werk Jantzen-Lag-Str. vorgesehen. Die genaue Trassenführung wird noch festgelegt.

5. AUFTSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

5.1. TEILBEREICH A

5.1.1. AUFTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.02.2013 die Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4, 16 und 19 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 15.02.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.1.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Vorläufige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.02.2013 bis 15.03.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

5.1.3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4 und 16 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 11.03.2013 bis 15.03.2013 öffentlich ausgestellt.

Hünfeld, 21.03.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.1.4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.12.2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4, 16 und 19 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 21.02.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.1.5. BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BAUGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4 und 16 wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 24.02.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.2. TEILBEREICH B

5.2.1. AUFTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.02.2013 die Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4, 16 und 19 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 22.02.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.2.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Vorläufige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.02.2013 bis 15.03.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

5.2.3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4 und 16 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 11.03.2013 bis 15.03.2013 öffentlich ausgestellt.

Hünfeld, 22.02.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.2.4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.06.2013 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4, 16 und 19 in der Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.07.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

5.2.5. BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BAUGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld, Flur 1, 4 und 16 wurde am 24.07.2013 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 25.07.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, der Stadt Hünfeld „Industriegebiet West - Teile A und B“ Gemarkung Hünfeld Flur 1, 4, 16, 18, 19

M = 1 : 1500

STADTAMT HÜNFELD
10. August 2013

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Angela Huber

Datum: 22.07.2013
Setzung

WEICHER, ANTON