



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB/MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Ortsrecht der Stadt Hünfeld (in der jeweils gültigen Fassung)	Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt (Baugestaltungssatzung - Kernstadt)
	Stallplatzsatzung
	Baumschutzsatzung
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/ TEXTL. FESTSETZUNGEN	
1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	

1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
1.2.1	Die Errichtung, Einrichtung und der Betrieb von Spielhallen ist ausgeschlossen
1.2.2	 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
1.2.3	 0,3 Grundflohöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.4	 0,5 Geschosshöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.5	 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.2.6	 TH 6,00 Höhe baulicher Anlagen Die Traufhöhe - talseitig darf 6,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnittpunkt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachfläche.

1.3 BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	
1.3.1	 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
1.3.2	 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
1.3.3	Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen wird für Einzelhäuser auf 4 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegereinheit im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinquartiere max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte Geschosshöhenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
1.4 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND 12 ABS. 6 BAUGB)	
1.4.1	 Straßenverkehrsfläche
1.4.2	 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg
1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
1.5.1	 Trafostation
1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 21 UND ABS. 6 BAUGB)	
1.6.1	 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) Die Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen sind mit nachstehend aufgeführten, standortgerechten Arten zu bepflanzen mit einer Dichte von 1 Gehölz/m². 20% der anzupflanzenden Gehölze sind Bäume. Zu Pflanzungen sind Sträucher 3xv, Mindesthöhe 0,80 m und Bäume und Heister, 3xv, Mindesthöhe 1,20 m beachten. Pflanzfestsetzungen: Bäume: Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, diverse Obstgehölze Sträucher: Hasel, Hundrose, gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Roter Hirtengel, Kreuzdorn, Pfaffenröhren.

1.6.2	 Erhaltung von Bäumen
1.6.3	 Erhaltung von Sträuchern
1.6.4	Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen im Bereich der Privatgrundstücke 1. Die auf dem Baugrundstück vorh. Bäume genießen solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden Bestandsschutz. Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen an diesen Standorten durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten. Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächengewässers in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten. 2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumschädlichen 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 nicht folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09 und endet am 31.3. 1.6.5 Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig. 1.6.6 Einfriedungen Einfriedungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Eine Einfriedung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.

1.6.7	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Bei städtebaulichen Erfordernissen können die für den öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume jedoch soll nicht reduziert werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumschalen (Mindestgröße 1,50m x 1,50m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulassen. 1.6.8 Baumpflanzungen für Bäume im öffentlichen Straßenraum durch private Grundstückseigentümer dürfen nur unter vorheriger Absprache mit der Stadt Hünfeld erfolgen. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.
-------	--

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	
1.7.1	 Aus Schallschutzgründen müssen in den Wohnhäusern Fenster der Schallschutzwand III (Rw=35dB) auf der Südseite zur L 3176 eingebaut werden
1.7.2	 Fläche durch Kalkiesabbau und Geländemodellierung (Flächenhafter Auftrag) bewaldet. Bedarf wird Berücksichtigung bei Gründungsmaßnahmen.

2. BAUDENKMÄLERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG	
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablesung der Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung	
2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNGSATZUNG DER STADT HÜNFELD	
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.	
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 Erdbearbeitungen Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.	

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN

3.2.1	 Vorhandene Gebäude
3.2.2	 Flurstücksgrenzen

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 anderen weitläufigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden. Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächengewässers auf der betreffenden Grundstückfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten. Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8“, o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstückfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschuldigungslos geteilt. Durch die Grundstückseigentümer werden die erforderliche Böschungssanierungen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geteilt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeanpassungen selbst auszuführen. Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbplänen der Stadt Hünfeld richten. Als Fassadenfarben sollen Kirschrot, Ochsenblut, Gelb hell und dunkel, Grau blau hell und blau dunkel, Rotweiss, Ziegelrot, Grau, Schwarz, Weiß und Kakao verwendet werden. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE	
Auf Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Hünfeld „Am Hofberg“, Entwurfung Spiel- und Bolzplatz, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.	

Hünfeld, 28.09.2012
Dr. Fennel
Bürgermeister

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLÜSSE

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Hünfeld „Am Hofberg“, Entwurfung Spiel- und Bolzplatz, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 12.07.2012 bis 13.08.2012 einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Hünfeld „Am Hofberg“, Entwurfung Spiel- und Bolzplatz, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 28.09.2012
Dr. Fennel
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Hünfeld „Am Hofberg“, Entwurfung Spiel- und Bolzplatz, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, wurde am 26.09.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 28.09.2012
Dr. Fennel
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Hünfeld, „Hofberg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 21