STADT HÜNFELD KREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT HÜNFELD „AM WÄLDCHEN", GEMARKUNG HÜNFELD, FLUR 3

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grenze unterschiedlicher Nutzung

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BAUGB)

1.21 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig:
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 2, alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen

1.22 0,3 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2.1 BauNVO)

1.23 (0,4) — Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2.2 BauNVO)

1.24 — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung darf bergseitig 4,00 m, talseitig 6,25 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Im Rahmen der HBO vom 20.12.1993können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GFZ, GRZ und Höhe nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette.

Die Firsthöhe ab mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten.

1.25 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

1.26 35° - 42° — zulässige Dachneigung

1.27 SD — Satteldach

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BAUGB)

1.31 0 — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

1.32 — Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

1.33 — überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 1 BauNVO)

1.34 — nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

1.35 — Hauptfirstrichtung

1.36 E — Nur Einzelhäuser zulässig:
Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude wird auf 2 begrenzt.

ED — Einzel- u. Doppelhäuser zulässig:
Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude (auch Doppelhaushälften) wird auf 2 begrenzt.

1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt:

für Einzelhäuser 500 qm
für Doppelhäuser je Haus: 300 qm

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. in Rasenpflaster, wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster.

Hinweis:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Kanalbenutzungsgebühr nach der Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen nach der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten.

1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe v. 2,75 m zulässig, jedoch damit verbundene Kleinbetriebe ist untersagt.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)

1.71 — Straßenbegrenzungslinie

1.72 — öffentliche Verkehrsfläche (z. B. 4,50 m Fahrbahn, 3,50 m Fußweg mit Baumpflanzungen)

1.74 WEG — landwirtschaftlicher Weg (kann nicht für Erschließung herangezogen werden)

1.75 — aufgepflasterte Bereiche

1.76 FUSSWEG — Fußweg (in wassergebundener Decke) 2,00 m Breite

Gestaltung der Verkehrsflächen:
Zur Verkehrsberuhigung und allgemeinen Dachgründung werden Engstellen im Straßenraum durch Baumpflanzungen gestaltet. Eine detaillierte Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

1.81 — Telefon und Strom
In dem Verkehrsbereich werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn pünktlich unterrichtet.

1.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

1.91 — Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im privaten Bereich - - Standortbindung im öffentlichen Bereich

1.92 — Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.93 — Hecke mehrreihig und freiwachsend, Altbestand

1.10 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. NR. 25A BAUGB)

Im öffentlichen Bereich

1.101 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 9 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

Gepflanzt werden können Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn) und Sorbus aria (Mehlbeere).

Bei städtebaulicher Erforderniß können die gepl. Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Bei der Bepflanzung ist das Nachbarecht in Hessen zu beachten und einzuhalten.

Die erforderlichen Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzungen entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.

Auf privaten Grundstücksflächen:

1.102 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum in der Qualität H. 3 x v., 14-18 cm und 2 Obstbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Zierbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

1.103 Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke und/oder Schnitthecke zu gestalten. Die freiwachsende Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m auszubilden.

Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

1.104 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen darf nur als Solitär erfolgen.

Vollzugshinweis - Nachweise
Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Stadt Hünfeld nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

1.11 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 12 BAUGB)

1.111 — Trafostation

1.112 — Gasregelstation

— Flächen für Ver-/Entsorgungsleitungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

2.1 FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10 qm keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind pro 10 qm mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze zu begrünen.

2.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mind. 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

2.3 STELLPLÄTZE

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld.

2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

60 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Garten- oder sonstige Grünfläche (Wiese, Raden, Staudenbeet, ...) zu gestalten. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten dürfen nicht mehr als 40 % der Freiflächen einnehmen. Auf eine Flächenversiegelung ist hier grundsätzlich zu verzichten.

2.5 DACHFORM UND GESTALTUNG

Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung muß, dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, mit ziegelrosten, kleinteiligen Dachziegeln erfolgen.

2.6 GAUBEN

Dachgauben sind zulässig im Rahmen der Richtlinien der Dachgaubensatzung der Stadt Hünfeld.

2.7 DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette, betragen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

3.21 — Vorhandene Gebäude

3.22 — Flurgrenzen

HINWEIS

1. Zur Gestaltung der Dachgauben wird auf die DACHGAUBENREGELUNG der Stadt Hünfeld verwiesen.
2. Zur Ernährung von Bäumen wird auf die BAUMSCHUTZSATZUNG der Stadt Hünfeld verwiesen.
3. Zur Anlage von Stellplätzen wird auf die STELLPLATZSATZUNG der Stadt Hünfeld verwiesen.
4. Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden 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 im Haus und Garten zugeführt werden.

   Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betr. Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

4. AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen" beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünfeld, 10. Dez. 1998

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 09.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 16.08.1995 bis 15.09.1995 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes haben.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen" mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 28.07.1997 bis 29.08.1997 einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

und am 11.12.1997 — Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 06.11.1997 den Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen" als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 10. Dez. 1998

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 70 Stadt Hünfeld „Am Wäldchen", Gemarkung Hünfeld wurde am 15. Dez. 1998 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich

Hünfeld, 23. Dez. 1998

Dr. Fennel
Bürgermeister

STADT HÜNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT HÜNFELD „AM WÄLDCHEN"

M = 1 : 1.000

Bearbeitet: STADTBAUAMT DER STADT HÜNFELD
Grosch, Architekt

Datum: 07. 07. 1997

Timmert, Stadtbaumeister