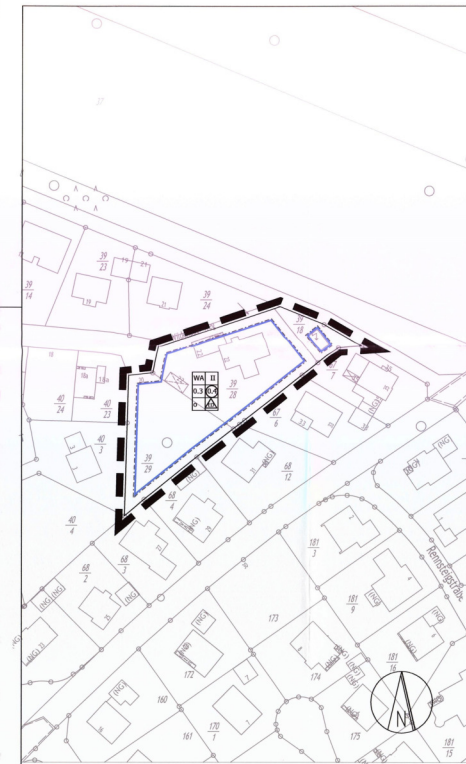




Textlichen Festsetzungen / Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen

BauGB
BauNVO
PlanZVO
HBO
HGO
BauGB-MassnahmenG
GaVO
HENatG
Ortsrecht der Stadt
Hünfeld

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzeichenvordnung
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum BauGB
Hess. Garagenverordnung
Hess. Gesetz über Naturschutz
und Landschaftspflege
Satzung über die Baugestaltung
für die Kernstadt
(Baugestaltungssatzung -
Kernstadt)
Stellplatzsatzung
Baumschutzsatzung
beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen
Fassung

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als
Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl - Dezimalzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische
Ziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften/ Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der
notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserdurchlässig
anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an
öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen
entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen.

2.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung
der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 Satzung über die Baugestaltung für die Kernstadt (Baugestaltungssatzung - Kernstadt)

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die
Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung
über die Baugestaltung für die Kernstadt
(Baugestaltungssatzung - Kernstadt) einschließlich der
Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der
jeweils gültigen Fassung.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen
Festsetzungen.

2.4 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

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern,
Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände,
z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden,
so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt.
Archäologie und Paläontologie, der Gemeinde oder 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 betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die
Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert
werden sollten.
Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.
Die Verwendung von Koniferen 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. „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 Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird
von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei
geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche
Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw.
Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es
im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende
Geländeangleichungen selbst auszuführen.
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von
Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche für mit Natur- und
Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen
unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und
Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen“, Gemarkung Hünfeld,
Flur 3 im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung
und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13
Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am
Wäldchen“, Gemarkung Hünfeld, Flur 3 mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB
i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 22.05.2009 bis
05.06.2009 einschl. öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.05.2009 ortsüblich bekannt ge-
macht worden.

Hünfeld, 09.07.2009

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 01.07.2009 die 1. Ände-
rung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen“, Gemarkung
Hünfeld, Flur 3 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 09.07.2009

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Hünfeld „Am Wäldchen“,
Gemarkung Hünfeld, Flur 3 wurde am 09.07.2009 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 rechtsver-
bindlich.

Hünfeld, 09.07.2009

Dr. Fennel
Bürgermeister

Übersichtsplan



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Hünfeld „am Wäldchen“ Gemarkung Hünfeld, Flur 3

M = 1 : 1000

Bearbeitet:

Bearbeiter:

Datum:

STADTBAUAMT HÜNFELD

Bauordnung und Hochbau

Meyer

11.05.09