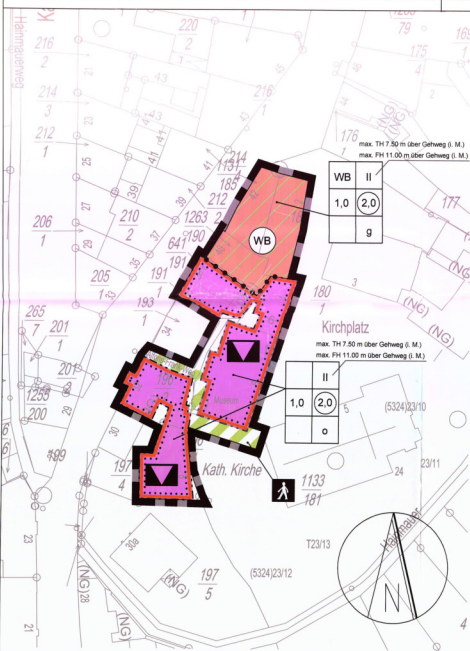




Planzeichenerklärung /
Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

BauGB BauNVO PlanZVO HBO HGO BauGB-MassnahmenG GaVO HBNatG Ortsrecht der Stadt Hünfeld	Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung Planzeichenverordnung Hess. Bauordnung Hess. Gemeindeordnung Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Hess. Garagenverordnung Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Historischer Stadtkern) Stellplatzsatzung Baumschutzsatzung
---	--

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)

- Nicht zulässig sind:
- Ausnahmen nach § 4a (3) 1-3 BauNVO
 - 1. Vergnügungsstätten
 - 2. Tankstellen
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO
 - Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen nach § 4a (1) BauNVO, soweit von diesen mit der Wohnnutzung nicht vereinbare und unzumutbare Belästigungen ausgehen.

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

Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

Grundflächenzahl - Dezimalzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
dargestellt als römische Ziffer
zweigeschossig

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Traufhöhe TH 7,50 m über Gehweg "Fuldaer Berg" (l. M.)
- Firsthöhe FH 11,00 m über Gehweg "Fuldaer Berg" (l. M.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und
Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen
für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
und Gestaltungsvorschriften/
Ortsrecht der Stadt Hünfeld

7.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

7.2 Stellplatzsatzung

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

7.3 Satzung über die Baugestaltung im Historischen
Stadtkern der Stadt Hünfeld
- Baugestaltungssatzung - Historischer Stadtkern

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der
Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung im
Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld - Baugesaltungssatzung -
Historischer Stadtkern einschließlich der Anlagen mit graphischen
Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

7.4 Baumschutzsatzung

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

8. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige
Darstellungen ohne Festsetzungen

8.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen
und Fundamente, 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.

9. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

9.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **21.02.2008** den Bebauungsplan Nr. 75 der
Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Museumsinsel, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, im
vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am
12.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 22.10.2010

Dr. Fennel
Bürgermeister

9.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem
Bauleitplanverfahren wurde am **12.03.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Diese Be-
kanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom
20.03.2008 bis **23.04.2008** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwur-
fes dieses Bebauungsplanes hat.

9.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“,
Museumsinsel, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, mit Begründung hat gemäß § 13 a
BauGB i. V. m. § 13 BauGB über die Dauer eines Monats vom **22.07.2010** bis
23.08.2010 einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **14.07.2010** ortsüblich bekannt ge-
macht worden.

Hünfeld, 22.10.2010

Dr. Fennel
Bürgermeister

9.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am **21.09.2010** den Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Museumsinsel, Gemarkung Hünfeld, Flur 11, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.10.2010

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Museumsinsel, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 wurde am **06.10.2010** öffentlich bekannt gemacht. 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, 22.10.2010

Dr. Fennel
Bürgermeister

10. Hinweise

101 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.

Neuansatzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefällene 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.

102 Ziel des Bebauungsplanes ist es, den wertvollen städtebaulichen
Bestand der historischen Altstadt von Hünfeld zu sichern.

103 Durch die vorgesehene Baulinie wird der Brandschutz und die
Nachbarrechte eingeschränkt. Durch die Regelungen der Denkmalpflege
ist jedoch eine Öffnungsklausel gegeben.



Bebauungsplan Nr. 75 der
Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“,
Museumsinsel,
Gemarkung Hünfeld, Flur 11

M = 1 : 500

Bearbeitet: STADTBAUAMT HÜNFELD
Bauordnung und Hochbau

Datum: 20.05.2010