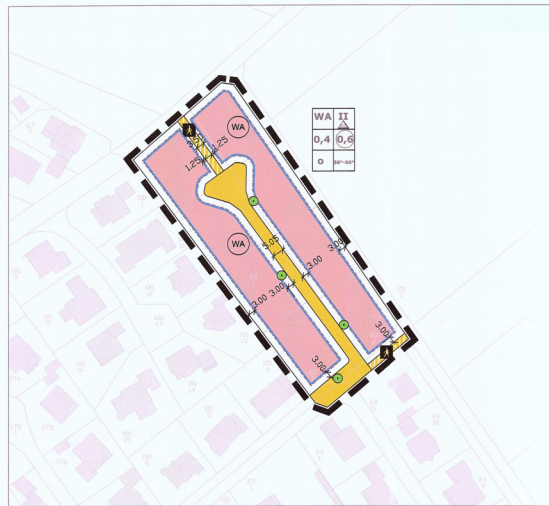
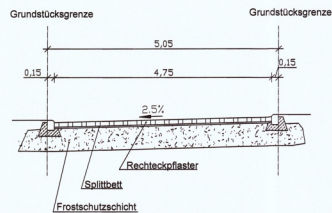




Regelstraßenquerschnitt 1:50



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ortsrecht der Stadt Hünfeld (in den jeweils gültigen Fassungen)	Satzung über die Baugestaltung Kernstadt Stellplatzsatzung 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

1.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.2.1		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2	0,4	max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.3		max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.4	TH 6,30	Höhe bauliche Anlagen im WA Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 6,30 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird von Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen. Im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GFZ, GRZ und Höhe nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind. Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.

Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude (auch Doppelhaushalten) wird auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.2.5	II	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
1.2.6	38°-50°	Zulässige Dachneigung

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

1.3.1		offene Bauweise
1.3.2		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude (auch Doppelhaushalten) wird auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.3.3		Baugrenze §23 (2) BauNVO
-------	--	--------------------------

1.3.4		Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig
-------	--	---

1.4 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. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breittufiges Pflaster

Hinweise:

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.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

1.5.1		Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,75m zulässig, damit verbundene Kleintierhaltung ist jedoch untersagt.
-------	--	--

1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGE ANPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1		Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) schmalkronige Säulenhainbuche carpinus betulus columnaris oder carpinus betulus fastigiata oder carpinus betulus fens fontaine mind. 3xv, Stammumfang 16cm-18cm Kronenansatz ab 2m oder schmalkronige Eiche (quercus robur fastigiata) mind. 3xv, Stammumfang 16cm - 18cm Kronenansatz ab 2m. oder schmalkronige Linde (tilla cordata erecta) 3xv, Stammumfang 16cm - 18cm Kronenansatz ab 2m oder gleichartige heimische Bäume 3xv, Stammumfang 16cm - 18cm Kronenansatz ab 2m -ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum. -
-------	--	---

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 baumärztlichen Gründen geschnitten werden.

Wenn eine Ersatzbepflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09 und endet am 31.3.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

1.7.1		Öffentliche Verkehrsfläche
1.7.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Fußgängerbereich

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG

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

2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER KERNSTADT HÜNFELD (BAUGESTALTUNGSATZUNG - KERNSTADT)

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

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

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

2.4 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen

Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.

Für jede Grundstücksfläche gilt:

An mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubholzhecke anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50m in der Reihe ist pro 1,5 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v, 60/100 cm zu pflanzen.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mind. 2x v, 125 - 150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.

Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

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.

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

3.2.1		Vorhandene Gebäude
3.2.2		Flurstücksgrenzen, -nummern
1.34		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nicht verbindlich

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 sind 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.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die späterer Verlegung der Versorgungsleitungen (Rohrleitungen, Kabel) vorgesehen. Die zuständigen Stellen stimmen die erforderlichen Trassen vor Baubeginn ab.

Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Neubaubegleit in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längeverkabelung). Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme hat eine Abstimmung zwischen Telekom und den Stadtwerken Hünfeld zu erfolgen.

Die Herstellung der Hauszuführung (Telekommunikation) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen.

Dies kann z. B. durch die zur Verfügung Stellung eines Leerrohres von neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg erfolgen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2013 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Hünfeld „Verlängerte Berliner Straße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 6, im vereinfachten Verfahren nach § 13 LV. m. §13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Hünfeld, 20.01.2015
Schwanke
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.11.2013 bis 23.12.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 79 der Stadt Hünfeld „Verlängerte Berliner Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 6, wurde am 28.01.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.12.2014 den Bebauungsplanentwurf Nr. 79 der Stadt Hünfeld „Verlängerte Berliner Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 6, als Satzung beschlossen.
Hünfeld, 20.01.2015
Schwanke
Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Hünfeld „Verlängerte Berliner Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 6, wurde am 28.01.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 28.01.2015
Schwanke
Bürgermeister

Übersichtsplan:



Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Hünfeld „Verlängerte Berliner Straße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 6

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT HÜNFELD
Bauordnung und Hochbau

Bearbeiter: Angela Huber

Datum: 02.04.2014
Geändert: 20.12.2014