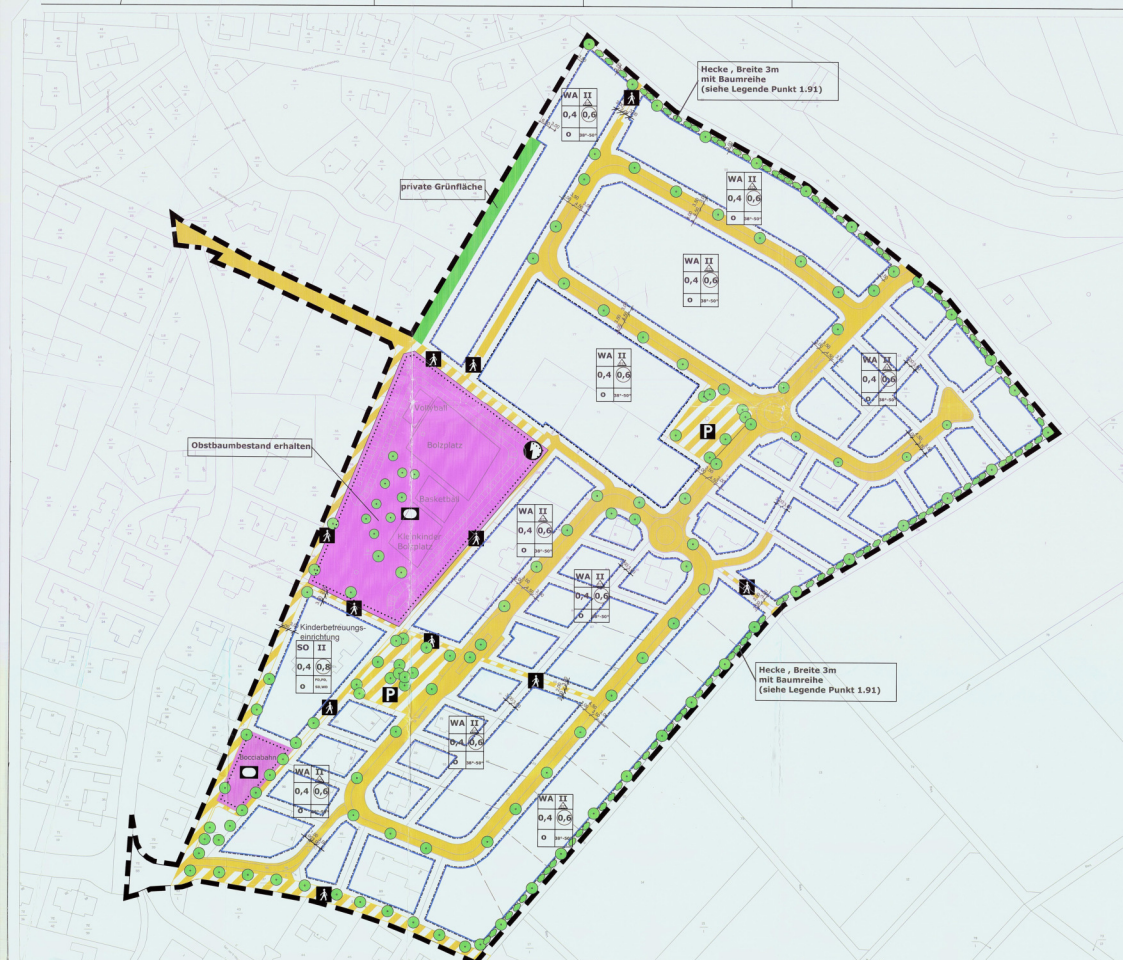




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauVG	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlaZVO	Platzzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUG-MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HVtAG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ordnrecht der Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt
(in der jeweils gültigen Fassung)	Stellplatzsatzung
	Baumschutzsatzung

Hinichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinichtlich 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)
1.1.2	Grenze unterschiedlicher Nutzung
1.2 ART UND WAH DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.2.1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2	SO Sondergebiet Kinderbetreuungseinrichtung (§ 11 BauNVO)
1.2.3	Fläche für den Gemeinbedarf Freizeitanlage, Sport- und Spielbedarf

1.14	0,4	max. Grundflächezahl, GRZ (§16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO)
1.15	0,6	max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.16	TH 6,00	Höhe bauliche Anlagen im WA Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 6,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufkanten, bei geneigten Dächern bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen.
1.17	II	Anzahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
1.18	1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	
1.19	○	offene Bauweise
1.20	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Die Anzahl der abgetrennten Wohnungen wird für Einzelhäuser auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Wohnung max. 50% der Grundfläche beträgt, die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
1.21		Baugrenze §22 (2) BauNVO
1.22		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nicht verbindlich
1.4	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. Rasengraben, wasserbindende Decke oder breitflächiger Pflaster		

		<u>Hinweis:</u> Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für Erzielung von Niederschlagswasser nach Grundstücksweise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hinfeld wird hingewiesen.
1.4.1		Öffentliche Parkfläche
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.
1.5.2		Transformatorstation
1.6	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
1.6.1		Öffentliche Verkehrsfläche
1.6.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Öffentliche Fläche
1.6.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Fußgängerbereich
1.6.4		Gestaltung der Verkehrsfläche Zur Verkehrsberuhigung und allgemeine Durchgrünung sind Entstellen im Straßenraum durch Baumpflanzungen gestattet. Eine detaillierte Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumpflanzungen entlang der Straße sind bei der Detailplanung der Zufahrten zu beachten.

1.7	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ZU VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN	
1.7.1	Telefon und Strom (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB) In den Verkehrsflächen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere 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 Neubaubiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverabfolgung). 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 Verfügungstellung eines Leerrohres vom neuerrichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg erfolgen.	
1.8	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 28 BauGB)	
1.8.1		Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) -ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) -z.B. Anlage einer freiwachsenden Hecke Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.9	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
1.9.1	Anlage Hecke, Pflanzung hochstämmiger Laubbäume Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsbereiches ist zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrandes eine 2-reihige mind. 3,00m breite freiwachsende Hecke oder eine Schnitthecke bestehend aus heimischen Gehölzen wie z. B. Liguster oder Heibische anzulegen. Sowie eine Baumreihe aus den unten aufgeführten Arten. Die Auswahl zur Pflanzung für die erforderliche Hecke ist den Grundstückseigentümern freigestellt. Die Verwendung von Koniferen ist ausgeschlossen. Anpflanzen von Bäumen: a) schmalkronige Säulenhainbuche carpinus betulus columnaris oder carpinus betulus fastigiata oder carpinus betulus fars fontaine) mind. 3kv, Stammumfang 15cm-18cm Kronenansatz ab 2m oder b) schmalkronige Eiche mind. 3kv, Stammumfang 15cm - 18cm Kronenansatz ab 2m. oder c) schmalkronige Linde (Tilia cordata erecta) 3kv, Stammumfang 15cm - 18cm Kronenansatz ab 2m oder d) gleichartige heimische Bäume 3kv, Stammumfang 15cm - 18cm Kronenansatz ab 2m 1. Die im Plangebiet vort. Bäume genießen solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden Bestandsschutz. Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind die vort. Bäume in 1:51 alternativ aufgeführten Bäume an diesen Standorten neu zu pflanzen. 2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumpflanzen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumringschützenden 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 nächst folgenden Planperiode vorzunehmen. Die Planperiode beginnt am 29.09 und endet am 31.03. Gemäß der mit dem Fachdienst Natur und Landschaft des Landratsamtes Fulda am 04.10.2010 getroffenen Vereinbarung erfolgt die naturchutzrechtliche Kompensation mit einem Flächenanteil von 1200m² in Form der Umwandlung von Ackerland in eine Ackerbrache, Grundstück Gem. Hünfeld, Flur 7, Flst. 43.	

1.9.2	Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3x v., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird. Bei städtebaulichem Erfordernis können die geplanten Baumstandorte verändert, die Anzahl der Bäume im Straßenraum jedoch nicht reduziert werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baummulden (Mindestgröße 1,50 x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen. Folgende Baumarten sind zu pflanzen: Planstraße A: Crataegus-pall (Hahnengraben-Weißdorn) Planstraße B: Acer platanoides, „Emerald Green“ (Ahorn) Planstraße C: Sorbus aria (Meißelbeere) Planstraße D: Tilia cordata (Winter-Linde) Einfriedigungen Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksgrenzen sind als strukturelle Hecken zu gestalten. Für jede Grundstücksgrenze gilt: An mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubhecke anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50m in der Reihe ist pro 15 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., Ø 10/10 cm zu pflanzen. Alternativ ist die Anlage einer geschulten Hecke aus heimischen Hochstammgehölzen (Pflanzqualität mind. 3x v., 120 - 150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Darüber hinaus ist pro angefangene 100m² überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfäche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18180) mit einem Stammumfang von mindestens 8-10cm oder ein sonstigen ggh., kleinstmöglicher Laubbau (Ø 3 x v., m. 18, 14-16 cm) zu pflanzen. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig. Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Bäume bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Eine Einfriedigung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.	
1.9.3	Einfriedigungen Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksgrenzen sind als strukturelle Hecken zu gestalten. Für jede Grundstücksgrenze gilt: An mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubhecke anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50m in der Reihe ist pro 15 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., Ø 10/10 cm zu pflanzen. Alternativ ist die Anlage einer geschulten Hecke aus heimischen Hochstammgehölzen (Pflanzqualität mind. 3x v., 120 - 150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Darüber hinaus ist pro angefangene 100m² überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfäche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18180) mit einem Stammumfang von mindestens 8-10cm oder ein sonstigen ggh., kleinstmöglicher Laubbau (Ø 3 x v., m. 18, 14-16 cm) zu pflanzen. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig. Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Bäume bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Eine Einfriedigung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.	

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1	AUFSTELLUNGSVERMERKE Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Hünfeld „Am Tiergarten/Mackenzeller Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigsten Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgelesen.
4.2	AUSLEGUNGSBESCHLÜSSE Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Hünfeld „Am Tiergarten/Mackenzeller Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 09.06.2011 bis 11.07.2011 einschl. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.06.2011 ortsfest bekannt gemacht worden. Hünfeld, 11.09.2011
4.3	SATZUNGSBESCHLÜSSE Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 14.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Hünfeld „Am Tiergarten/Mackenzeller Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, als Satzung beschlossen. Hünfeld, 11.09.2011
4.4	BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BauGB Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Hünfeld „Am Tiergarten/Mackenzeller Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, wurde am 09.09.2011 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, 11.09.2011
HINWEISE	
3.2	GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN
3.2.1	Vorhandene Gebäude
3.2.2	Flurstücksgrenzen
Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückentstärker“ 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 Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfäche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckelt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bleichungsanlagen im Rahmen von Gehwegen bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden Geländebeeinträchtigungen selbst auszuführen. Die Fassadeinfriedigungen sollen sich nach den Farbplänen der Stadt Hünfeld richten. Als Fassadenfarben sollen Kirschrot, Ochsenblut, Gelb hell und dunkel, Grau blau hell und blau dunkel, Rosenholz, Ziegelfarb, Grün, Schwarz, Weiß und Kalkweiß verwendet werden. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.	